geom. BINI LUCA
Via Fabio Filzi 3
LAVENO MOMBELLO
Codice Fiscale: BNILCU74H02L682U

Laveno Mombello, 03/05/2018

Al Tribunale di Varese
Sezione Fallimentare

OGGETTO: Consulenza tecnica nel procedimento RG n. 4114/2013 – Metaprogetto s.r.l.

il sottoscritto Geom. Luca Bini, in qualità di Consulente Tecnico incaricato dal Dott. Sterchele Paolo (curatore fallimentare per il procedimento citato in oggetto), esperito il gradito compito affidatogli ed in seguito alle comunicazioni intercorse con delegato alle operazioni di vendita (Dott. Notaio Paola Nicolosi), con la presente è ad inoltrare l'elaborato peritale – completo di allegati – unificato nei vari lotti e comprensivo delle integrazioni intercorse, per una miglior precisazione di quanto stimato.
L'occasione mi è gradita per porgerLe i miei più cordiali saluti.



Geom. Luca BINI

PERIZIA TECNICA DI STIMA E VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Immobili ubicati nei Comuni di Leggiuno (VA) e Cadrezzate (VA)

Incarico professionale ricevuto da:

Dott. STERCHELE PAOLO

in qualità di Curatore fallimentare per il fallimento della società "Metaprogetto s.r.l."

****

Io sottoscritto geom. Luca Bini con studio a Laveno Mombello in via Fabio Filzi n°3 iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della provincia di Varese al n. 2788, ad espletamento dell'incarico affidatomi il giorno 26 marzo 2014, sono a redigere la presente perizia tecnica avente come scopo la valutazione e la stima degli immobili di proprietà della società "Metaprogetto s.r.l.", edifici ubicati nei comuni di Leggiuno (via Roma) e di Cadrezzate (via Vallerini e via Solferino).

Per procedere nell'attribuzione di un valore, il sottoscritto procederà per lotti separati, così identificati:

- lotto 1: terreni ubicati in comune di Leggiuno, via Roma;
- lotto 2: immobili ubicati in comune di Cadrezzate, via Solferino;
- lotto 3: immobili ubicati in comune di Cadrezzate, via Don Guanella, 123 (villette);
- lotto 4: terreni ubicati in comune di Cadrezzate, via Don Guanella, 123 (area piano integrato).

LOTTO 1 – terreni siti in comune di Leggiuno, via Roma

1. Identificazione del bene oggetto di stima

Nei libri censuari del comune di Leggiuno, trovansi iscritti i seguenti immobili: appezzamento di terreno a destinazione boschiva, ubicato a monte di una zona mediamente urbanizzata caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali di tipo mono-plurifamiliare.

I terreni costituenti detto appezzamento risultano essere intestati come segue:

- METAPROGETTO s.r.l., con sede in Cocquio Trevisago in via Tagliabò n. 10 – c.f. 02272460128;

la quale risulta proprietaria dei beni per la piena quota di 1/1.

1.2 Descrizione catastale

La proprietà sopra descritta è censita con i seguenti dati:

N.C.T. - Comune amministrativo di Leggiuno sezione censuaria di Ballarate

foglio BA/9, mappale 1016, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 00 ha 14 a 00 ca, R.D. € 1,30 - R.A. € 0,29

foglio BA/9, mappale 1945, qualità vigneto, classe U, superficie 00 ha 04 a 60 ca, R.D. € 3,56 - R.A. € 2,61

coerenze da nord in senso orario:

mappale 2064, mappali 725 e 413, mappali 1946 e 1947, mappali 415 e 531.

2. Descrizione sommaria del contesto

Il terreno oggetto di perizia è situato in una zona periferica rispetto all'abitato di Leggiuno, che prende il nome di località Ballarate; è comunque una zona piuttosto densamente abitata in cui trovano dislocazione abitazioni di tipo mono-plurifamiliare di differenti epoche di esecuzione. Il centro del paese, distante poco meno di 1,5 km, è comunque facilmente raggiungibile in poco tempo grazie via Roma.

La succitata via Roma è ubicata a breve distanza dalla SP69 "di Santa Caterina", che collega i comuni di Sesto Calende e Luino.

Come detto in precedenza il terreno si colloca in una zona comunque urbanizzata e prevalentemente residenziale del comune e grazie a ciò sono velocemente raggiungibili negozi di prima necessità e strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.

3. Descrizione particolareggiata del bene

3.1.1 La posizione del bene

Il terreno oggetto di perizia è situato, come già citato al precedente punto 2, in una zona periferica dell'abitato di Leggiuno, che prende il nome di località Ballarate; è comunque una zona piuttosto densamente abitata in cui trovano dislocazione abitazioni di tipo mono-plurifamiliare di differenti epoche di esecuzione.

3.1.2 L'utilizzabilità del bene

Relativamente a questo punto, lo scrivente precisa che secondo il vigente strumento urbanistico, il terreno oggetto di stima ricade interamente nel comparto "Bo – areale boschivo", nelle quali è vietata l'edificazione e/o la modificazione del suolo od interventi che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o inquinamento. Sono pertanto consentiti unicamente interventi annessi alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva, opere per la tutela idraulica e geologica del territorio, mentre sono altresì vietate l'attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

3.1.3 Il bene in generale

I beni oggetto del presente elaborato peritale risultano essere parte di un appezzamento di terreno attualmente destinato a bosco, caratterizzato dalla presenza di essenze arboree tipiche della zona. Il lotto presenta un andamento declive verso la comunale via Roma, e non risulta recintato verso le proprietà laterali e quelle a monte, mentre a valle confina con degli edifici di civile abitazione, i quali accedono direttamente dalla via Roma.

4. Valutazione complessiva del bene

Facendo seguito alla descrizione del bene sopra esposto, si procede ora con il calcolo del valore del terreno attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come "stima parametrica", il cui procedimento può essere reso (in termini elementari) come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza del lotto (in mq). Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per beni similari e comparando i prezzi medi con quelli riportati in banca dati dell'Agenzia del Territorio in relazione ai valori medi della provincia di Varese, basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche del bene stesso, il suo stato di manutenzione, tenendo anche conto dell'ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità del bene allo stato attuale.

Dall'esame dei valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio *(allegati alla presente sotto il numero 4)* si hanno i seguenti valori:

- bosco ceduo: €/mq 1,42
- vigneto: €/mq 8,92

valutati gli aspetti dell'appezzamento descritto in precedenza, lo stato di manutenzione in cui versa ed il grado di commerciabilità che un bene di simili caratteristiche ha nel momento di mercato immobiliare attuale, si è ritenuto congruo attribuire un importo unitario al metro quadro pari ad € 5,17, ovverosia una media tra i due valori medi indicati dall'Agenzia del Territorio. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata desunta dalle visure catastali (*allegato 2*) e quindi si hanno le seguenti superfici:

- mappale 1016: 1.400,00 mq
- mappale 1945: 460,00 mq
- **superficie totale: 1.860,00 mq**

Pertanto, moltiplicando la superficie appena determinata per l'importo unitario di €/mq 5,17 ottenuto in precedenza si ha che il valore complessivo del su descritto lotto 1, costituito dai terreni destinati a bosco risulta pari a complessivi € 9.616,20, arrotondabile per difetto ad **€ 9.600,00**.

LOTTO 2 – immobili siti a Cadrezzate in via Solferino, 26

1. Identificazione del bene oggetto di stima

Nei libri censuari del Comune di Cadrezzate, trovansi iscritti i seguenti immobili: porzioni di fabbricato (ex rurale) con annessa area pertinenziale ubicati all'interno di una corte.

Le unità immobiliari di cui sopra risultano essere intestate alla società:

- METAPROGETTO s.r.l., con sede in Cocquio Trevisago in via Tagliabò n. 10 – c.f. 02272460128;

la quale risulta proprietaria dei beni per la piena quota di 1/1.

1.2 Descrizione catastale

Le proprietà sopra descritte sono censite con i seguenti dati:

N.C.E.U. - Comune amministrativo e censuario di Cadrezzate:

foglio 6, mappale 191, sub. 2, categoria A/4, classe 6, cons. 6 vani, rendita € 216,91

foglio 6, mappale 191, sub. 501, categoria A/4, classe 6, cons. 5,5 vani, rendita € 198,84

foglio 6, mappale 191, sub. 502, categoria C/2, classe 5, cons. 130 mq, rendita € 120,85

foglio 6, mappale 173, sub. 1, categoria C/2, classe 7, cons. 35 mq, rendita € 45,19

coerenze da nord in senso orario:

I fabbricati confinano a nord con i mappali 1477-3678, ad est con i mappali 3678-3630-409, a sud con la corte (mappale 412) ed il mappale 1566 ed a ovest con i mappali 4435-198 e con la corte (mappale 412).

2. Descrizione sommaria del contesto

I fabbricati oggetto della presente perizia sono situati all'interno del centro storico dell'abitato di Cadrezzate, caratterizzato dalla presenza di fabbricati a corte ed edifici residenziali unifamiliari. Grazie alla sua dislocazione centrale, sono facilmente raggiungibili tutte le vie di collegamento con i paesi limitrofi ed i negozi di prima necessità o strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.

3. Descrizione particolareggiata del bene

3.1.1 La posizione dell'immobile

I fabbricati oggetto della presente perizia sono ubicati, come già citato al precedente punto 2, all'interno del centro storico dell'abitato di Cadrezzate, caratterizzato dalla presenza di fabbricati a corte ed edifici residenziali unifamiliari. Grazie alla sua dislocazione centrale, sono facilmente raggiungibili tutte le vie di collegamento con i paesi limitrofi ed i negozi di prima necessità o strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.

3.1.2 L'utilizzabilità dell'immobile

Relativamente a questo punto, lo scrivente precisa che allo stato attuale le unità immobiliari in questione risultano in uno stato di totale abbandono, prive di impianti e parzialmente degli infissi e quindi appaiono non utilizzabili ai fini residenziali e/o qualsivoglia destinazione d'uso. Si precisa inoltre che sarebbe opportuno mettere in sicurezza tali immobili, al fine di impedire che vi si possa accedere, con il rischio di provocare danni a sé od a terze persone.

3.1.3 Il fabbricato in generale

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale risultano porzioni di fabbricato (ex rurale) site all'interno di un complesso di corte edificato approssimativamente nei primi anni del secolo scorso, costituito da edifici disposti su due/tre piani fuori terra. L'accesso alla corte avviene direttamente dalla via Solferino attraverso un andito comune con le altre proprietà prospicienti la corte.

3.4 Dati generali

Come già descritto ai precedenti punti, gli immobili in questione risultano risalenti (presumibilmente) come epoca di costruzione, agli inizi del 900, ed allo stato attuale risultano in stato di abbandono. La copertura è costituita da una struttura portante in legno con soprastante manto in coppi, canali di gronda e tubi pluviali (ove presenti) risultano essere in lamiera zincata. Le facciate esterne risultano parzialmente tinteggiate (ma il passare del tempo e la mancanza di manutenzione hanno completamente sbiadito le pareti) e/o in pietra e mattoni (come soventemente utilizzato all'epoca).

3.5 Dati particolari

Gli edifici in questione sono stati realizzati secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca pertanto non dispongono di fondazioni mentre le murature sono realizzate in pietra e mattoni pieni. I divisori individuanti gli ambienti interni sono realizzati con mattoni pieni con spessore pari a 8 cm ed intonacati. I pavimenti (ove presenti) sono in cotto, mentre per quanto

riguarda i serramenti, questi risultano tutti in legno dotati di vetro singolo e persiane in legno. La zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto risulta servita da pubblica fognatura, pertanto gli scarichi convergono nella rete comunale.

3.6 Caratteristiche impianti

Dal sopralluogo effettuato risulta che le UU.II. siano prive degli impianti tecnologici e quindi delle relative certificazioni di conformità degli stessi ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza.

3.7 Accessori e pertinenze

Ciascuna unità immobiliare risulta composta da un unico subalterno e non sono presenti ulteriori pertinenze esclusive quali autorimesse e/o giardini.

4. Valutazione complessiva del bene

Facendo seguito alla descrizione sopra esposta, si procede ora con il calcolo del valore del compendio immobiliare attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come "stima parametrica", il cui procedimento può essere reso (in termini elementari) come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza dell'immobile (in mq). Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per beni similari, comparando i prezzi medi pubblicati dalla Camera di Commercio di Varese (anno 2013), quelli riportati in banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (primo semestre anno 2013) e quanto riportato su riviste specializzate nel settore di vendita immobiliare, basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche dei beni stessi quali possono essere le finiture, i materiali impiegati, lo stato di manutenzione ma tenendo anche conto dell'ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Dall'esame dei valori pubblicati dalla CCIAA *(allegati alla presente sotto il numero 4)* si ha, per gli immobili da ristrutturare, un valore che oscilla da 500,00 €/mq fino ad un massimo di 700,00 €/mq mentre i valori presenti nelle quotazioni OMI, riferiti unicamente ad immobili aventi uno

stato di conservazione "normale" *(anch'essi allegati alla presente sotto il numero 4)* variano invece tra 950,00 e 1.000,00 €/mq pertanto, valutati gli aspetti degli immobili elencati in precedenza, lo stato di manutenzione in cui versano, il fatto che risultino totalmente da ristrutturare ed il grado di commerciabilità che un'unità immobiliare di simili caratteristiche ha nel momento di mercato immobiliare attuale, si è ritenuto opportuno non considerare i valori indicati nelle quotazioni OMI (decisamente troppo elevati) ed attribuire un importo unitario al metro quadro pari ad € 500,00, ovverosia il valore minimo indicato nel listino dei prezzi immobiliari rilasciato dalla CCIAA di Varese, e ritenuto congruo dallo scrivente per un'unità immobiliare della medesima tipologia, facente parte di un complesso di corte ed avente caratteristiche simili. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, adottando poi i seguenti coefficienti di ragguaglio (solitamente utilizzati dallo scrivente) per giungere alla superficie totale:

- appartamenti: 1,00;
- balconi/ballatoi: 0,25;
- accessori sottotetto: 0,50;
- accessori "rurali": 0,40;
- portici: 0,30;
- aree esterne: 0,10.

DETERMINAZIONE VALORE U.I.

mapp. 191 sub. 2

- appartamento (PT/1):	sup. 54,88 mq	coeff. 1,00	sup. ragg. 54,88 mq
- accessori (P2):	sup. 25,56 mq	coeff. 0,50	sup. ragg. 12,78 mq
- balconi:	sup. 7,80 mq	coeff. 0,25	sup. ragg. 1,95 mq
- superficie ragg. totale:	69,61 mq		
- importo €/mq: 500,00			

- valore complessivo U.I.: € 34.805,00

mapp. 191 sub. 501

- appartamento (PT/1): sup. 100,80 mq coeff. 1,00 sup. ragg. 100,80 mq

- accessori (PT/1): sup. 69,12 mq coeff. 0,50 sup. ragg. 34,56 mq

- balconi: sup. 10,20 mq coeff. 0,25 sup. ragg. 2,55 mq

- superficie ragg. totale: 137,91 mq

- importo €/mq: 500,00

- valore complessivo U.I.: € 68.955,00

mapp. 191 sub. 502

- accessori "rurali" (PT/1): sup. 182,04 mq coeff. 0,40 sup. ragg. 72,81 mq

- superficie ragg. totale: 72,81 mq

- importo €/mq: 500,00

- valore complessivo U.I.: € 36.405,00

mapp. 173 sub. 1

- accessori "rurali" (PT): sup. 43,28 mq coeff. 0,40 sup. ragg. 17,31 mq

- portico: sup. 13,02 mq coeff. 0,30 sup. ragg. 3,91 mq

- terreno pertinenza: sup. 40,16 mq coeff. 0,10 sup. ragg. 4,02 mq

- superficie ragg. totale: 25,24 mq

- importo €/mq: 500,00

- valore complessivo U.I.: € 12.620,00

In adiacenza ai fabbricati rurali appena stimati, è presente un appezzamento di terreno a destinazione seminativo arborato, anch'esso intestato alla "Metaprogetto s.r.l." e censito con i seguenti dati:

N.C.T. - Comune amministrativo di Cadrezzate

foglio 9, mappale 3678, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie 00 ha 02 a 69 ca, R.D. € 1,60 - R.A. € 0,97

coerenze da nord in senso orario:

mappale 3677, mappali 3387-3630, mappale 191, mappali 1477-4491-416-1480-1479-418-1481-2159-1347.

Per la stima del valore dell'area in questione si procede come per il precedente lotto 1, pertanto dall'esame dei valori pubblicati dall'Agenzia del Territorio *(allegati alla presente sotto il numero 4)* si ha il seguente valore al metro quadrato:

- seminativo arborato: €/mq 3,86

mentre il valore relativo alla superficie commerciale è stato desunto dalle visure catastali (*allegato 2*):

- mappale 3678: 269,00 mq

- superficie totale: 269,00 mq

Pertanto, moltiplicando la superficie appena determinata per l'importo unitario di €/mq 3,86 ottenuto in precedenza si ha che il valore complessivo del su descritto terreno, risulta pari a complessivi € 1.038,34, arrotondabile per eccesso ad **€ 1.100,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra determinato si ha che il valore complessivo del compendio immobiliare ubicato su mappali 191-173 e del terreno adiacente (mapp. 3678) è pari ad € 153.885,00 arrotondabile per eccesso ad **€ 154.000,00**.

Prima di procedere con la valutazione degli importi dei rimanenti lotti (individuati ai numeri 3 e 4) è bene fare una precisazione in merito al mappale censito con il numero 4554 del foglio 6 del TC di Cadrezzate. A seguito di ispezioni sugli atti notarili, detto mappale risulta essere la strada interna del piano di lottizzazione di cui, in origine, facevano parte sia le villette in esame, sia l'area di cui al successivo lotto 4. Di tale bene comune – come specificato nel rogito – verrà ceduta quota millesimale proporzionale a ciascuna villetta (stabilita nell'atto pari a 26,413 millesimi/unità), mentre le quote residue potranno essere liberamente cedute, sempre in maniera proporzionale, ai futuri aventi causa del piano di lottizzazione.

Alla luce di tutto ciò, si ritiene corretto attribuire a ciascuna quota millesimale un importo unitario ed aggiungere detta somma ad ogni villetta (nel caso del lotto 3) ed all'appezzamento interessato dal Piano Integrato (lotto 4).

L'area di cui sopra risulta essere intestata alla società:

- METAPROGETTO s.r.l., con sede in Cocquio Trevisago in via Tagliabò n. 10 – c.f. 02272460128;

per la quota di 947,1740 millesimi, mentre i restanti millesimi sono a carico degli acquirenti delle unità immobiliari costituenti il complesso residenziale insistente sulla particella 4429 (già oggetto di stima nell'elaborato peritale del 30/03/2015) e nello specifico ai subb. 2-3-12-13, che risultano già vendute (quota millesimale complessiva, riportata nei rispettivi atti, pari a 52,826 millesimi). Tra le unità vendute mancano le quote millesimali relative ai subalterni 1 ed 11 poiché, presumibilmente per un errore in fase di rogito, non sono stati inserite tra i beni oggetto di trasferimento.

Il mappale in esame è censito presso il N.C.E.U. del Comune amministrativo e censuario di Cadrezzate con i dati seguenti:

foglio 6, mappale 4554, categoria AREA URBANA, cons. 1.225,00 mq

Trattandosi di area esclusa dalla superficie interessata dal nuovo PII si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari a 5,00 €/mq, mentre per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata desunta dalle visure catastali, ottenendo pertanto un'estensione pari a 1.225,00 mq

Di conseguenza, moltiplicando la superficie appena determinata per l'importo unitario di €/mq 5,00 stabilito in precedenza si ha che il valore complessivo inerente il mappale 4554 risulta pari a complessivi **€ 6.125,00**.

Ora, al fine di individuare il valore di un singolo millesimo, si procede con la divisione dell'importo totale per 1000, ottenendo – per ciascun millesimo – la somma di € 6,125.

Ipotizzando che ciascuna coppia "villetta/box" sia titolare di una quota millesimale pari a 26,413 millesimi (come riportato dagli atti notarili), si ha quindi che a ciascuna villetta compresa nel

"lotto 1" dovrà essere sommata la cifra di **€ 161,78**, inerente appunto alla quota di strada di proprietà, per un totale (per le 7 UI costituenti il lotto in esame) di € 1.132,46.

I rimanenti millesimi (735,87), per un importo di € 4.507,20, resteranno a carico del "lotto 4", e rientreranno pertanto nel conteggio del valore complessivo di tale area.

Si precisa inoltre che, per una maggior correttezza, si dovrebbe procedere con la rettifica dell'atto inerente i subalterni 1 ed 11, al fine di integrare lo stesso con la quota millesimale di competenza a dette unità immobiliari.

Si procederà ora con la determinazione dei valori dei lotti 3 e 4, sulla scorta di quanto appena esposto.

LOTTO 3 – immobili siti a Cadrezzate in via Don Guanella, 123

1. Identificazione del bene oggetto di stima

Nei libri censuari del Comune di Cadrezzate, trovansi iscritti i seguenti immobili: n. 7 abitazioni di tipo di civile e relative autorimesse costituenti un complesso residenziale riunito in condominio.

Le unità immobiliari di cui sopra risultano essere intestate alla società:

- METAPROGETTO s.r.l., con sede in Cocquio Trevisago in via Tagliabò n. 10 – c.f. 02272460128;

la quale risulta proprietaria dei beni per la piena quota di 1/1.

1.2 Descrizione catastale

Le proprietà sopra descritte (villette) sono censite con i seguenti dati:

N.C.E.U. - Comune amministrativo e censuario di Cadrezzate:

foglio 6, mappale 4429, sub. 4, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 5, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 6, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 7, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 8, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 9, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

foglio 6, mappale 4429, sub. 10, categoria A/2, classe 6, cons. 7 vani, rendita € 542,28

Le autorimesse, invece, risultano registrate con i seguenti identificativi:

foglio 6, mappale 4429, sub. 14, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 15, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 16, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 17, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 18, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 19, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

foglio 6, mappale 4429, sub. 20, categoria C/6, classe 9, cons. 16 mq, rendita € 42,14

coerenze da nord in senso orario:

Il terreno su cui insistono i fabbricati confina a nord con i mappali 857-1882, ad est con il mappale 4554 (strada comune), a sud con i mappali 2874-843-841 ed a ovest con il mappale 840.

2. Descrizione sommaria del contesto

I fabbricati oggetto della presente perizia sono situati in una zona periferica dell'abitato di Cadrezzate, in cui trovano dislocazione principalmente edifici (capannoni) a destinazione produttiva/artigianale. Il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile in pochissimo tempo grazie all'estrema vicinanza della SP 36 (denominata via Vallerini). Nonostante la sua collocazione periferica, dalla via Don Guanella sono facilmente e velocemente raggiungibili le principali vie di collegamento con i paesi limitrofi.

Come detto in precedenza l'area in cui sorgono le UU.II. oggetto di valutazione si colloca in una zona periferica e prevalentemente industriale del comune, ma sono rapidamente raggiungibili negozi di prima necessità e strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.

3. Descrizione particolareggiata del bene

3.1.1 La posizione dell'immobile

I fabbricati oggetto di perizia sono situati, come già citato al precedente punto 2, in una zona periferica dell'abitato di Cadrezzate, in cui trovano dislocazione principalmente edifici (capannoni) a destinazione produttiva/artigianale. Il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile in pochissimo tempo grazie all'estrema vicinanza della SP 36 (denominata via Vallerini).

3.1.2 L'utilizzabilità dell'immobile

Relativamente a questo punto, lo scrivente precisa che allo stato attuale le unità immobiliari in questione risultano ultimate esternamente mentre l'interno è finito al rustico ed è mancante delle opere di finitura quali pavimenti, rivestimenti, impianto elettrico, tinteggiature; cosa che non rende gli appartamenti immediatamente fruibili. Le medesime condizioni si sono riscontrate per quanto riguarda le autorimesse.

Si ritiene inoltre corretto precisare che la strada (mappale 4554) che porta agli immobili in oggetto risulta ancora da ultimare, così come risulta mancante l'allacciamento alla fognatura comunale ed alla rete idrica, poiché l'allacciamento presente è ancora quello ad uso cantiere.

Dal punto di vista urbanistico, a seguito dell'accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico comunale, si è potuto rilevare che è stata richiesta domanda per il rilascio dell'agibilità parziale unicamente per gli edifici ultimati, ma che il rilascio della stessa risulta sospeso in attesa dei documenti richiesti con lettera di integrazione del 19/03/2012 (*si veda l'allegato 5, pratiche edilizie*).

3.1.3 Il fabbricato in generale

Le unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale risultano essere n. 7 abitazioni di tipo civile con annesse autorimesse site all'interno di un complesso residenziale edificato approssimativamente nel quinquennio 2005-2010, costituito da villette a schiera disposte su due piani fuori terra e autorimessa pertinenziale adiacente. L'accesso all'intera proprietà avviene da

una strada privata che dalla via Don Guanella giunge fino al complesso residenziale la quale, come già detto, risulta ancora da ultimare con l'asfaltatura e tutte le opere necessarie.

Detta strada, come specificato meglio nelle precisazioni, risulta essere la strada interna del piano di lottizzazione di cui, in origine, facevano parte sia le villette in esame, sia l'area di cui al successivo lotto 2. L'assegnazione delle quote millesimali relative a tale strada è meglio specificata nelle precisazioni iniziali del presente elaborato.

3.4 Dati generali

Come già descritto ai precedenti punti, gli immobili in questione risultano essere risalenti, come epoca di costruzione, al quinquennio 2005-2010, ed allo stato attuale risultano in buone condizioni di manutenzione, sebbene non siano ancora ultimati e necessitino di opere di finitura interna ed esterna (fognatura ed allacciamento idrico in particolare). La copertura di ciascun edificio è costituita da una struttura portante in legno con soprastante manto in tegole portoghesi in cotto, canali di gronda e tubi pluviali risultano essere in lamiera preverniciata. Le facciate esterne risultano tinteggiate in color giallo paglierino e rosso mattone, con inserti in mattoncini a vista utilizzati anche come fasce marcapiano. Le recinzioni della proprietà sono costituite da muretti in calcestruzzo con soprastante recinzione in paline metalliche e rete plastificata.

3.5 Dati particolari

Gli edifici in questione sono stati realizzati secondo le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di costruzione pertanto dispongono di fondazioni e pilastri realizzati in calcestruzzo armato, mentre le murature di tamponamento sono realizzate con blocchi di laterizio.

I divisori interni individuanti gli ambienti dell'appartamento sono realizzati con mattoni di spessore pari a 8 cm intonacati al civile. Non sono presenti pavimenti e rivestimenti, mentre all'ingresso di ciascuna U.I. è presente un portoncino di tipo blindato. Risultano assenti le porte interne e, per quanto riguarda i serramenti, questi risultano tutti in legno dotati di vetrocamera e persiane in legno. Soglie e davanzali risultano essere in serizzo. La zona in cui sono ubicati gli

immobili in oggetto risulta servita da pubblica fognatura, ma sono mancanti i collegamenti tra gli edifici e la rete comunale.

3.6 Caratteristiche impianti

Dal sopralluogo effettuato risulta che le UU.II. non siano ancora dotate degli impianti tecnologici e quindi delle relative certificazioni di conformità degli stessi ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza. Risultano inoltre mancanti gli attestati di prestazione energetica (A.P.E.) ora necessari per procedere alla richiesta dell'agibilità e successivamente alla vendita delle varie UU.II.

3.7 Accessori e pertinenze

Ciascuna unità immobiliare (appartamenti ed autorimesse) risulta composta da un unico subalterno; ogni appartamento è dotato di area di proprietà esclusiva (giardino); come enunciato in precedenza, ciascuna U.I. acquisirà quota millesimale relativa alla strada di accesso, di cui al mappale 4554.

4. Valutazione complessiva del bene

Facendo seguito alla descrizione sopra esposta, si procede ora con il calcolo del valore del compendio immobiliare attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come "stima parametrica", il cui procedimento può essere reso (in termini elementari) come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza dell'immobile (in mq). Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per beni similari, comparando i prezzi medi pubblicati dalla Camera di Commercio di Varese (anno 2013), quelli riportati in banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (primo semestre anno 2013) e quanto riportato su riviste specializzate nel settore di vendita immobiliare, basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche dei beni stessi quali possono essere le finiture, i materiali impiegati, lo stato di manutenzione ma tenendo anche conto dell'ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità dell'unità immobiliare allo stato attuale.

Dall'esame dei valori pubblicati dalla CCIAA *(allegati alla presente sotto il numero 4)* si ha, per gli immobili nuovi/ristrutturati, un valore che oscilla da 1.600,00 €/mq fino ad un massimo di 1.800,00 €/mq mentre i valori presenti nelle quotazioni OMI, riferiti unicamente ad immobili aventi uno stato di conservazione "normale" *(anch'essi allegati alla presente sotto il numero 4)* variano invece tra 850,00 e 980,00 €/mq pertanto, valutati gli aspetti delle unità immobiliari elencate in precedenza, lo stato di manutenzione in cui versano, il fatto che risultino ancora da ultimare, il fatto che risultino ancora da eseguire gli allacci alla pubblica fognatura ed il distacco dal contatore di cantiere per quanto riguarda la fornitura idrica e non per ultimo il grado di commerciabilità che un'unità immobiliare di simili caratteristiche ha nel momento di mercato immobiliare attuale, si è ritenuto opportuno considerare come importo unitario al metro quadro il valore di € 1.600,00; esaminando lo stato di avanzamento dei lavori il valore unitario sopra determinato viene ulteriormente ridotto ad € 1.250,00, che si ritiene congruo per un'unità immobiliare della medesima tipologia, facente parte di un complesso residenziale avente caratteristiche simili. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata determinata al lordo dei muri esterni e dei muri divisori interni e di metà dei muri perimetrali interni, adottando poi i seguenti coefficienti di ragguaglio (solitamente utilizzati dallo scrivente) per giungere alla superficie totale:

- abitazioni: 1,00;
- autorimesse: 0,65;
- giardini: 0,10.

DETERMINAZIONE VALORE U.I. da 1 a 6 (abitazione e box)

mapp. 4429 sub. da 4 a 9 (abitazioni) e da 14 a 19 (box)

- abitazione (PT/1):	sup. 98,26 mq	coeff. 1,00	sup. ragg. 98,26 mq
- giardino:	sup. 96,01 mq	coeff. 0,10	sup. ragg. 9,60 mq
- autorimessa:	sup. 16,45 mq	coeff. 0,65	sup. ragg. 10,69 mq

- superficie ragg. totale: 118,55 mq

- importo €/mq: 1.250,00

- valore complessivo singola U.I.: € 148.187,50

Come specificato nelle precisazioni iniziali, al valore della singola unità immobiliare appena determinato, si aggiunge il corrispettivo valore della quota millesimale della strada di accesso che verrà acquisita, pari ad € 161,78, pertanto il valore complessivo della singola U.I. sarà pari ad € 148.349,28, arrotondabile per eccesso ad **€ 148.500,00**.

Il valore appena determinato va moltiplicato per 6 (sei) unità immobiliari, in quanto presentano le medesime metrature, pertanto il valore complessivo delle unità comprese tra i subalterni 4 – 9 (appartamenti) e tra 14 – 19 (autorimesse) e delle rispettive quote millesimali della strada di accesso è pari ad **€ 891.000,00**.

DETERMINAZIONE VALORE U.I. 7 (abitazione e box)

mapp. 4429 sub. 10 (abitazione) e 20 (box)

- appartamento (PT/1):	sup. 98,26 mq	coeff. 1,00	sup. ragg. 98,26 mq
- giardino:	sup. 217,66 mq	coeff. 0,10	sup. ragg. 21,77 mq
- autorimessa:	sup. 16,45 mq	coeff. 0,65	sup. ragg. 10,69 mq

- superficie ragg. totale: 130,72 mq

- importo €/mq: 1.250,00

- valore complessivo U.I. 7: € 163.400,00

Anche in questo caso, al valore delle unità immobiliari appena determinato, andrà sommato quello relativo alla quota millesimale di proprietà relativa alla strada di accesso di cui al mappale 4554, pari ad € 161,78, pertanto il valore complessivo dell'U.I. 7 sarà pari ad € 163.561,78, arrotondabile per difetto ad **€ 163.500,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra definito si ha che il valore complessivo del compendio immobiliare edificato sul mappale 4429 è pari ad **€ 1.054.500,00**.

LOTTO 4 – terreni siti a Cadrezzate in via Don Guanella

1. Identificazione del bene oggetto di stima

Nei libri censuari del Comune di Cadrezzate, trovansi iscritti i seguenti immobili: area urbana prospiciente complesso residenziale.

Le aree di cui sopra risultano essere intestate alla società:

- METAPROGETTO s.r.l., con sede in Cocquio Trevisago in via Tagliabò n. 10 – c.f. 02272460128;

la quale risulta proprietaria dei beni per la piena quota di 1/1 per i mappali 4556-4557, mentre l'area di cui al mappale 4554 risulta intestata anche agli acquirenti di due delle tre unità immobiliari costituenti il complesso residenziale insistente sulla particella 4429 (già oggetto di stima al precedente punto) che risultano già vendute. Come indicato nelle precisazioni riportate alla pagina 12, sarebbe d'uopo procedere con l'integrazione dell'atto di acquisto dei subb. 1-11 al fine di inserire la quota millesimale di competenza di dette UU.II.

Sono presenti anche due lotti di terreno censiti come seminativi (mappali 4558 e 4559), per le quali risulta unica intestataria la società "Metaprogetto s.r.l." per la quota di 1/1.

1.2 Descrizione catastale

Le proprietà sopra descritte sono censite con i seguenti dati:

N.C.E.U. - Comune amministrativo e censuario di Cadrezzate:

foglio 6, mappale 4555, categoria AREA URBANA, cons. 4.125,00 mq

foglio 6, mappale 4556, categoria AREA URBANA, cons. 1.200,00 mq

foglio 6, mappale 4557, categoria AREA URBANA, cons. 2.850,00 mq

foglio 9, mappale 4558, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 00 ha 11 a 83 ca, R.D. € 4,58 - R.A. € 3,05

foglio 9, mappale 4559, qualità SEMINATIVO, classe 3, superficie 00 ha 07 a 67 ca, R.D. € 2,97 - R.A. € 1,98

coerenze da nord in senso orario:

Le aree in oggetto confinano a nord con i mappali 4554 (strada comune) e 4427, ad est con i mappali 872-876-1515-877-878-879-strada consortile detta dei prati grassi, a sud con i mappali

881-2874 ed a ovest con il mappale 4554 (strada comune).

2. Descrizione sommaria del contesto

L'area costituente il lotto oggetto della presente perizia è situata in una zona periferica dell'abitato di Cadrezzate, in cui trovano dislocazione principalmente edifici (capannoni) a destinazione produttiva/artigianale. Il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile in pochissimo tempo grazie all'estrema vicinanza della SP 36 (denominata via Vallerini).

Nonostante la sua collocazione periferica, dalla via Don Guanella sono facilmente e velocemente raggiungibili le principali vie di collegamento con i paesi limitrofi.

Come detto in precedenza l'area oggetto di valutazione si colloca in una zona periferica e prevalentemente industriale del comune, ma sono rapidamente raggiungibili negozi di prima necessità e strutture quali municipio, farmacia, ufficio postale.

3. Descrizione particolareggiata del bene

3.1.1 La posizione dell'area

L'area in oggetto è situata, come già citato al precedente punto 2, in una zona periferica dell'abitato di Cadrezzate, in cui trovano dislocazione principalmente edifici (capannoni) a destinazione produttiva/artigianale. Il centro del paese è comunque facilmente raggiungibile in pochissimo tempo grazie all'estrema vicinanza della SP 36 (denominata via Vallerini).

3.1.2 L'utilizzabilità dell'immobile

Relativamente a questo punto, lo scrivente precisa che secondo il vigente strumento urbanistico, l'area in oggetto ricade all'interno di un'area per la quale nel mese di novembre 2005 gli allora proprietari dei terreni (che poi, nel maggio 2006, vendettero la proprietà alla "Metaprogetto s.r.l.") avevano formulato istanza di approvazione di un Programma Integrato di intervento, promossa dal Comune di Cadrezzate, al netto di alcune precisazioni inerenti alle tipologie edilizie da realizzare ed alle volumetrie edificabili.

Il Piano Integrato prevedeva le seguenti destinazioni d'uso da realizzare:

- residenziale;

- commerciale;

- direzionale – ricettiva – ristorazione

Era inoltre prevista la realizzazione, a completamento dell'opera, delle opere di urbanizzazione quali il nuovo tratto di rete fognaria da allacciare alla fognatura esistente, le opere stradali e di arredo urbano, la formazione di parcheggi, nonché la costruzione di un nuovo depuratore e del relativo tratto fognario, che l'atto di aggiornamento della convenzione (firmata nell'aprile 2011 dalla "Metaprogetto s.r.l.") individuava "*[…]a monte dell'attuale impianto di depurazione sino al campo sportivo […]*". L'importo complessivo delle opere da eseguire era pari ad € 1.300.000,00 e pertanto erano stati integralmente scomputati gli importi dovuti per gli oneri concessori.

Si precisa che a seguito di indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico comunale è stato riferito che di tutto quanto previsto dalla convenzione è stata unicamente edificata la porzione residenziale, ma non è stata eseguita nessuna delle opere di urbanizzazione correlate, al di fuori di alcuni piccoli interventi in centro paese.

Nel mese di luglio dell'anno 2016 il Consiglio Comunale ha approvato la modifica del Piano Integrato, indicando le destinazioni d'uso ammesse ed i criteri di intervento (si precisa che tale modifica assumerà validità dopo la pubblicazione dell'avviso di deposito della variante al PGT sul BURL).

Il responsabile dell'UTC ha riferito che qualora si decidesse di procedere con l'edificazione sul lotto in questione, l'intervento sarà subordinato alla stesura di una nuova convenzione tra il proponente l'intervento ed il Comune di Cadrezzate, documento nel quale verranno stabiliti i nuovi parametri da rispettare.

4. Valutazione complessiva del bene

Facendo seguito alla descrizione dei beni sopra esposti, si procede ora con il calcolo del valore dell'area attraverso l'applicazione del metodo conosciuto come "stima parametrica", il cui

procedimento può essere reso (in termini elementari) come prodotto del prezzo unitario (in €/mq) e la consistenza del lotto (in mq). Per la determinazione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per terreni similari e comparando i prezzi medi con quotazioni di terreni edificabili (per le aree urbane), basandosi inoltre sulle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, il loro stato di manutenzione, tenendo anche conto dell'ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità dell'appezzamento allo stato attuale.

Per la porzione di lotto esclusa dalla superficie interessata dal nuovo PII si è ritenuto congruo attribuire un valore unitario pari a 5,00 €/mq, valutati gli aspetti dell'appezzamento descritto in precedenza, lo stato di manutenzione in cui versa ed il grado di commerciabilità che un bene di simili caratteristiche ha nel momento di mercato immobiliare attuale. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata desunta dalle visure catastali (*allegato 2*) e quindi si hanno le seguenti superfici:

- mappale 4556: 1.200,00 mq

- superficie totale: 1.200,00 mq

Pertanto, moltiplicando la superficie appena determinata per l'importo unitario di €/mq 5,00 ottenuto in precedenza si ha che il valore complessivo dei mappali censiti a seminativo facenti parte del su descritto lotto risulta pari a complessivi € 6.000,00.

Di seguito si procede con la determinazione del valore dei restanti mappali costituenti l'area di cui al lotto oggetto di valutazione; come detto in precedenza per l'attribuzione del prezzo unitario si sono svolte indagini di mercato nella zona per terreni edificabili similari, tenendo inoltre conto delle caratteristiche intrinseche dei beni stessi, della loro ubicazione e, fattore comunque molto importante, del grado di commerciabilità dell'appezzamento allo stato attuale.

Nondimeno sono stati tenuti in considerazione gli aspetti legati alla parte legata all'edificabilità dell'area, subordinata alla sottoscrizione di una nuova convenzione, nella quale verranno stabiliti i nuovi parametri da rispettare.

Alla luce di tutti i fattori appena indicati si è ritenuto congruo un importo unitario al metro quadro pari ad € 65,00. Per il calcolo della superficie commerciale, questa è stata desunta dalla scheda del Piano Integrato fornita dall'Ufficio Tecnico (*allegato 3*) la quale riporta una superficie territoriale di **7.800,00 mq**.

Procedendo con la moltiplicazione della superficie appena determinata per l'importo unitario di €/mq 65,00 determinato in precedenza si ha che il valore complessivo dei mappali censiti come aree urbane facenti parte del su descritto lotto 2 risulta pari a complessivi € 507.000,00.

Anche in questo caso, al valore dell'area appena determinato, andrà sommato quello relativo alla quota millesimale di proprietà residua relativa alla strada di accesso di cui al mappale 4554, pari ad € 4.507,20, pertanto il valore complessivo del presente lotto sarà pari ad € 511.507,20 arrotondabile per difetto ad **€ 511.500,00**.

Conclusioni

Si riporta per una miglior consultazione la sintesi dei valori dei singoli lotti appena determinati:

- lotto 1: € 9.600,00
- lotto 2: € 154.000,00
- lotto 3: € 1.054.500,00
- lotto 4: € 511.500,00

Per complessivi € 1.729.600,00.

Confidando di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto, il sottoscritto rassegna il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

Con stima

Laveno Mombello, 02/05/2018

Il Tecnico incaricato

Geom. Bini Luca

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

foto 1 : vista aerea dei terreni costituenti il lotto 1 della perizia



foto 2 : vista, dalla via Roma, dei terreni costituenti il lotto 1 della perizia



foto 3 : vista aerea degli immobili costituenti il lotto 2 della perizia

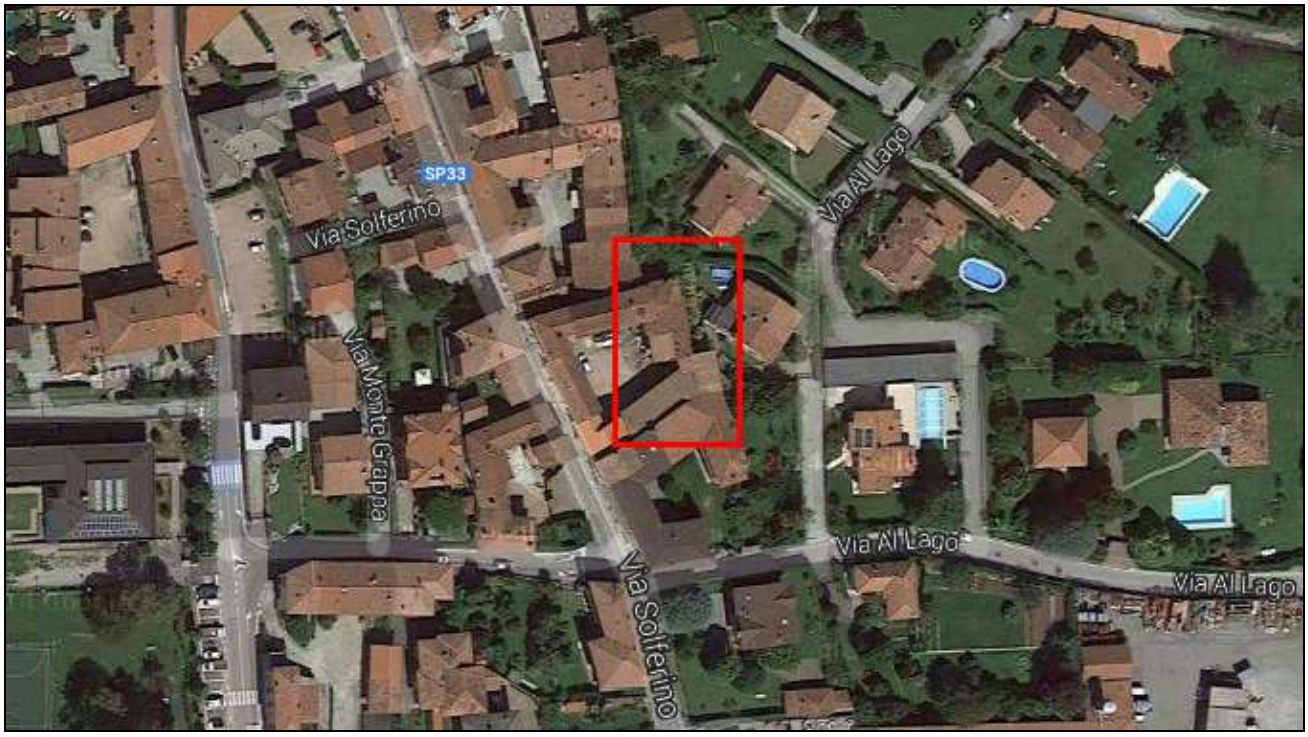


foto 4 : vista dell'interno della corte costituente il lotto 2 della perizia



foto 5 : ulteriore vista dell'interno della corte costituente il lotto 2 della perizia



foto 6 : ulteriore vista dell'interno della corte costituente il lotto 2 della perizia



foto 7 : ulteriore vista dell'interno della corte costituente il lotto 2 della perizia



foto 8 : vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 2 della perizia



foto 9 : ulteriore vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 2 della perizia



foto 10 : ulteriore vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 2 della perizia



foto 11 : vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 2 della perizia



foto 12 : particolare di uno degli edifici costituenti la corte di cui al lotto 2 della perizia



foto 13 : vista aerea degli immobili costituenti il lotto 3 della perizia

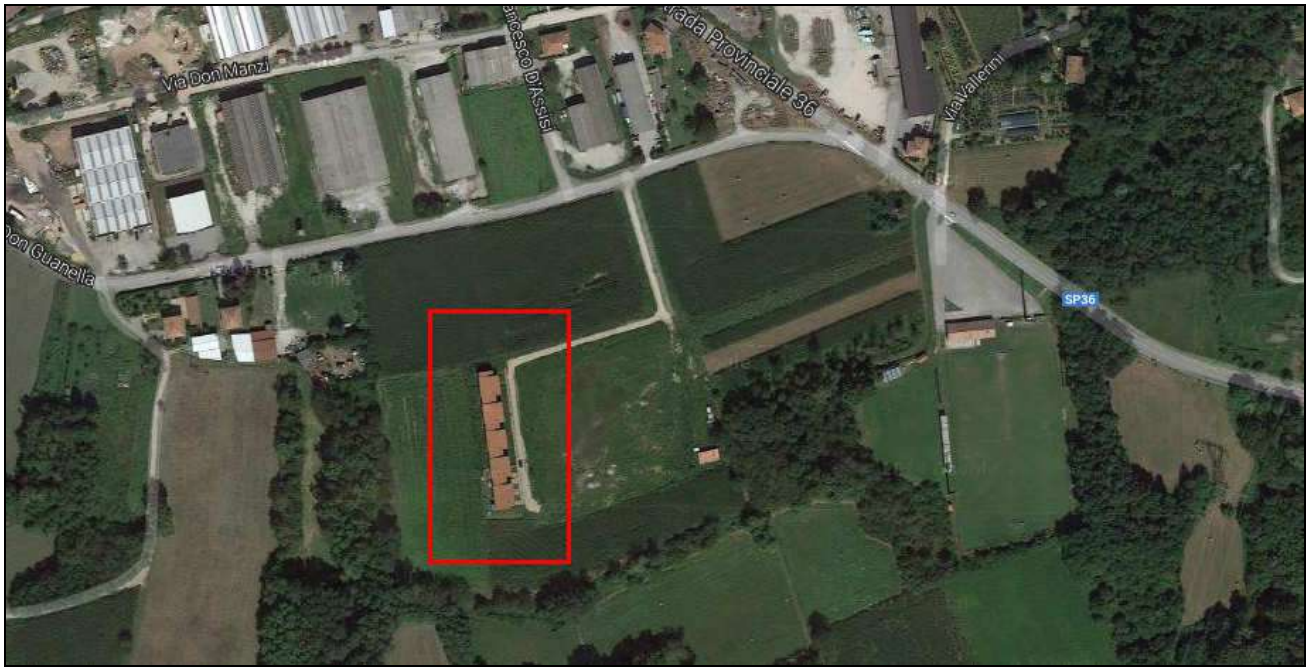


foto 14 : vista degli immobili costituenti il lotto 3 dalla strada di accesso



foto 15 : vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 3 della perizia



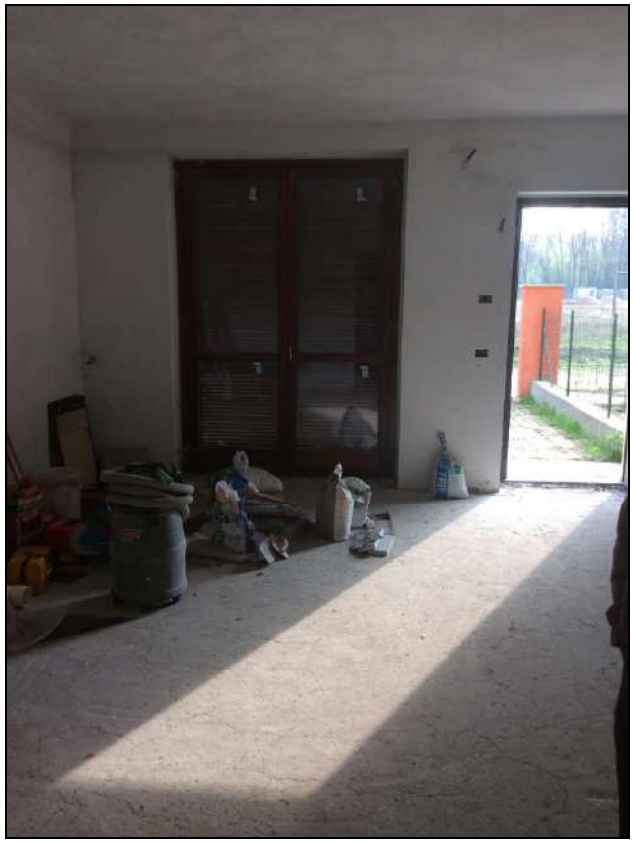


foto 16 : ulteriore vista degli interni di una delle UU.II. costituenti il lotto 3 della perizia





foto 17 : particolare della zona a verde di una delle UU.II. costituenti il lotto 3 della perizia



foto 18 : particolare della facciata di una delle UU.II. costituenti il lotto 3 della perizia



foto 19 : vista aerea dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 20 : vista parziale, dalla strada di accesso, dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 21 : ulteriore vista parziale, dalla strada di accesso, dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 22 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 23 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 24 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 25 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia



foto 26 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia

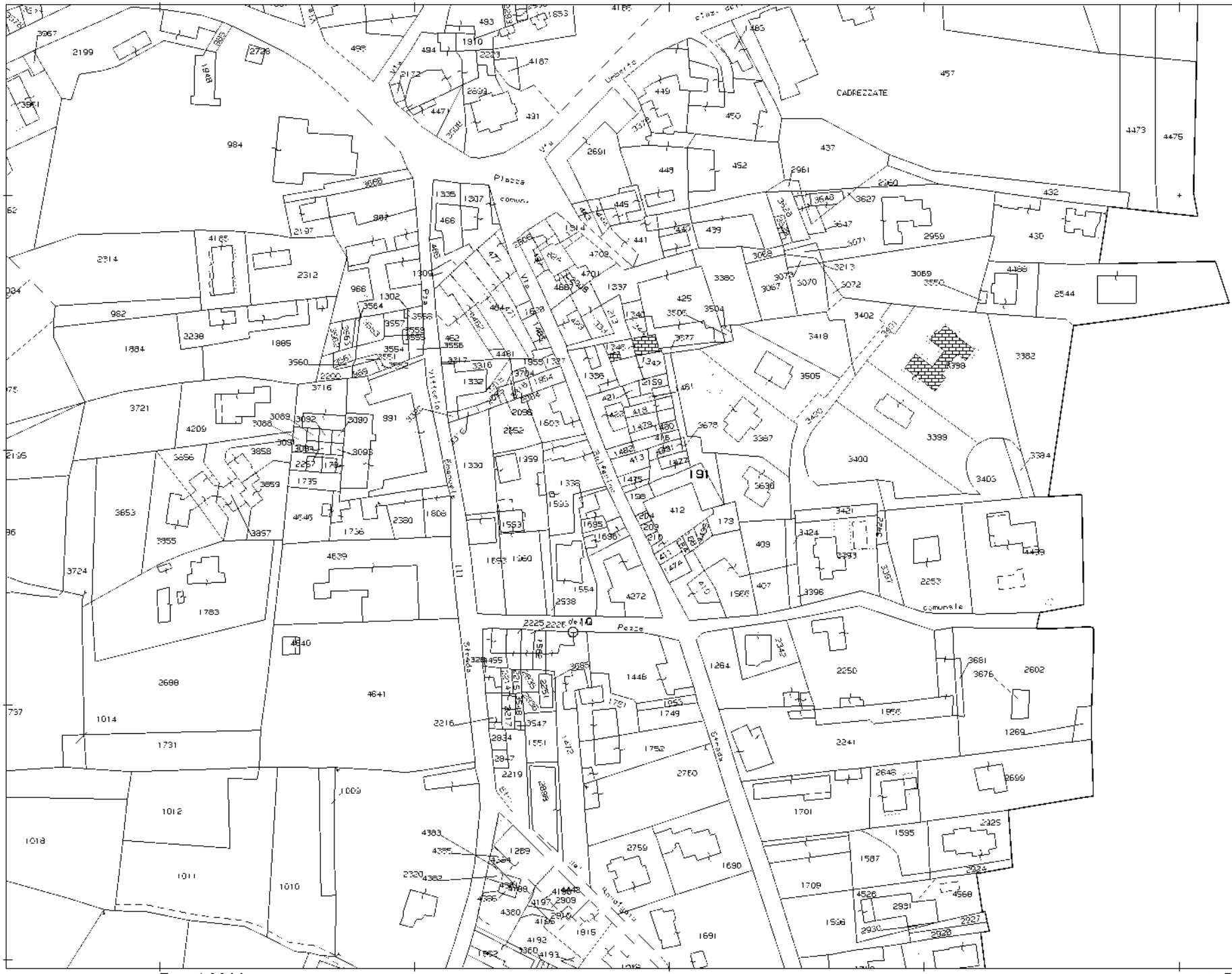


foto 27 : vista dei terreni costituenti il lotto 4 della perizia e della strada di accesso





20-Giu-2014 10:09
Prot. n. T52833/2014
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: CADREZZATE
Foglio: 906
1 Particella: 4556



N=5071300

E=1472200

1 Particella: 191

Comune: CADREZZATE
Foglio: 906

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

20-Giu-2014 10:43
Prot. n. T73555/2014



20-Giu-2014 10:27
Prot. n. T63736/2014
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: LEGGIUNO/C
Foglio: 901

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

Dati della richiesta	**Denominazione: METAPROGETTO S.R.L.**
	Terreni siti nel comune di CADREZZATE (Codice: B347) Provincia di VARESE
Soggetto individuato	**METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO C.F.: 02272460128**

1. Immobili siti nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**9**	**3678**		**-**	**SEMIN ARBOR**	**1**		**02**	**69**		**Euro 1,60 L. 3.094**	**Euro 0,97 L. 1.883**	**FRAZIONAMENTO del 08/06/1998 n . 1764 .1/1998 in atti dal 15/09/1998**	**Annotazione**

Immobile 1: Annotazione: sr

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 5468 .1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n .: 13982 Rogante: CANDORE CARMELO Sede: ARCISATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

2. Immobili siti nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	9	4558		-	SEMINATIVO	3		11	83		Euro 4,58	Euro 3,05	FRAZIONAMENTO del 17/01/2012 n . 11264 .1/2012 in atti dal 17/01/2012 (protocollo n . VA0011264) presentato il 16/01/2012	
2	9	4559		-	SEMINATIVO	3		07	67		Euro 2,97	Euro 1,98	FRAZIONAMENTO del 17/01/2012 n . 11264 .1/2012 in atti dal 17/01/2012 (protocollo n . VA0011264) presentato il 16/01/2012	

Totale: Superficie 19.50 Redditi: Dominicale Euro 7,55 Agrario Euro 5,03

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

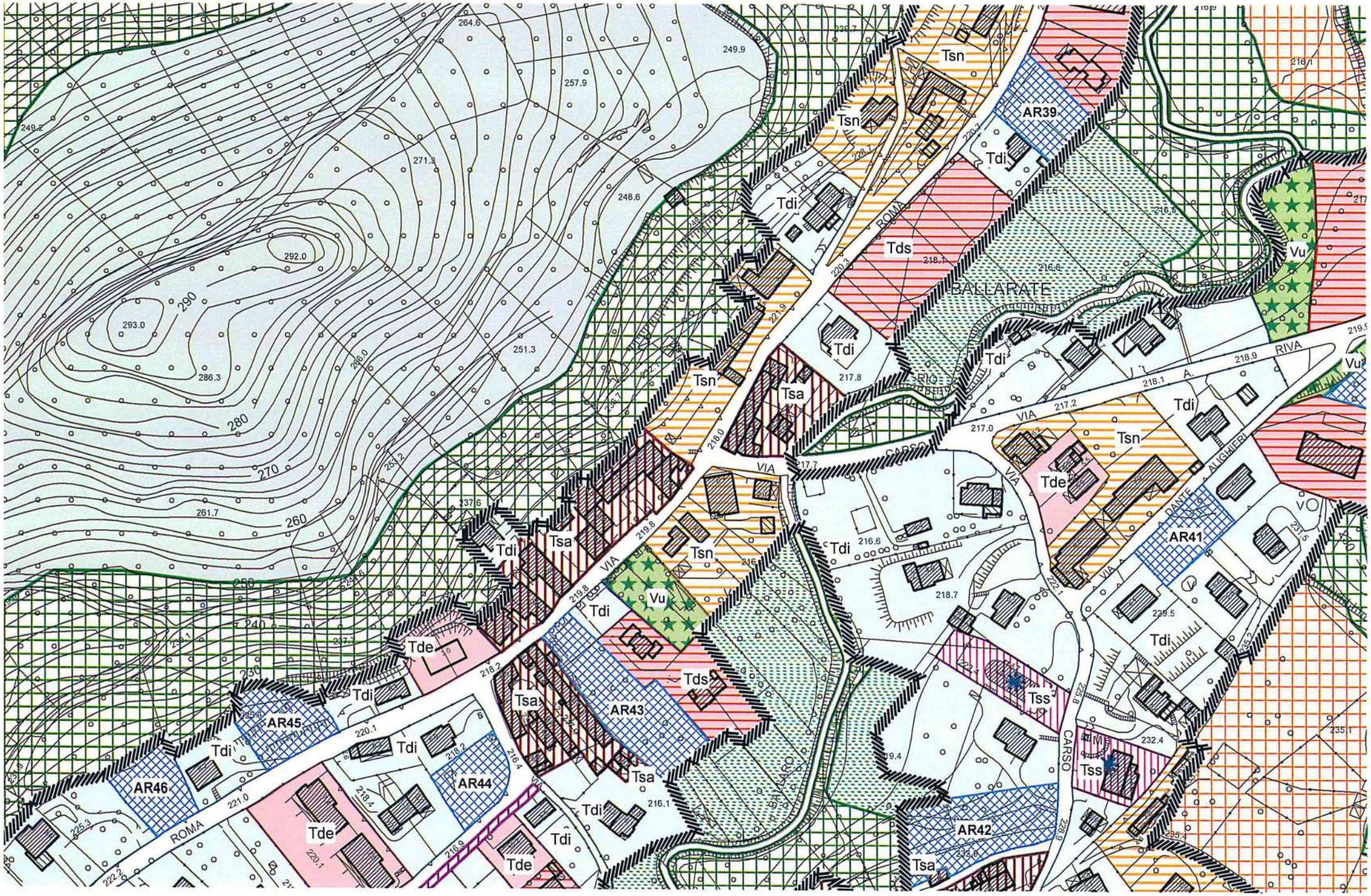
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1

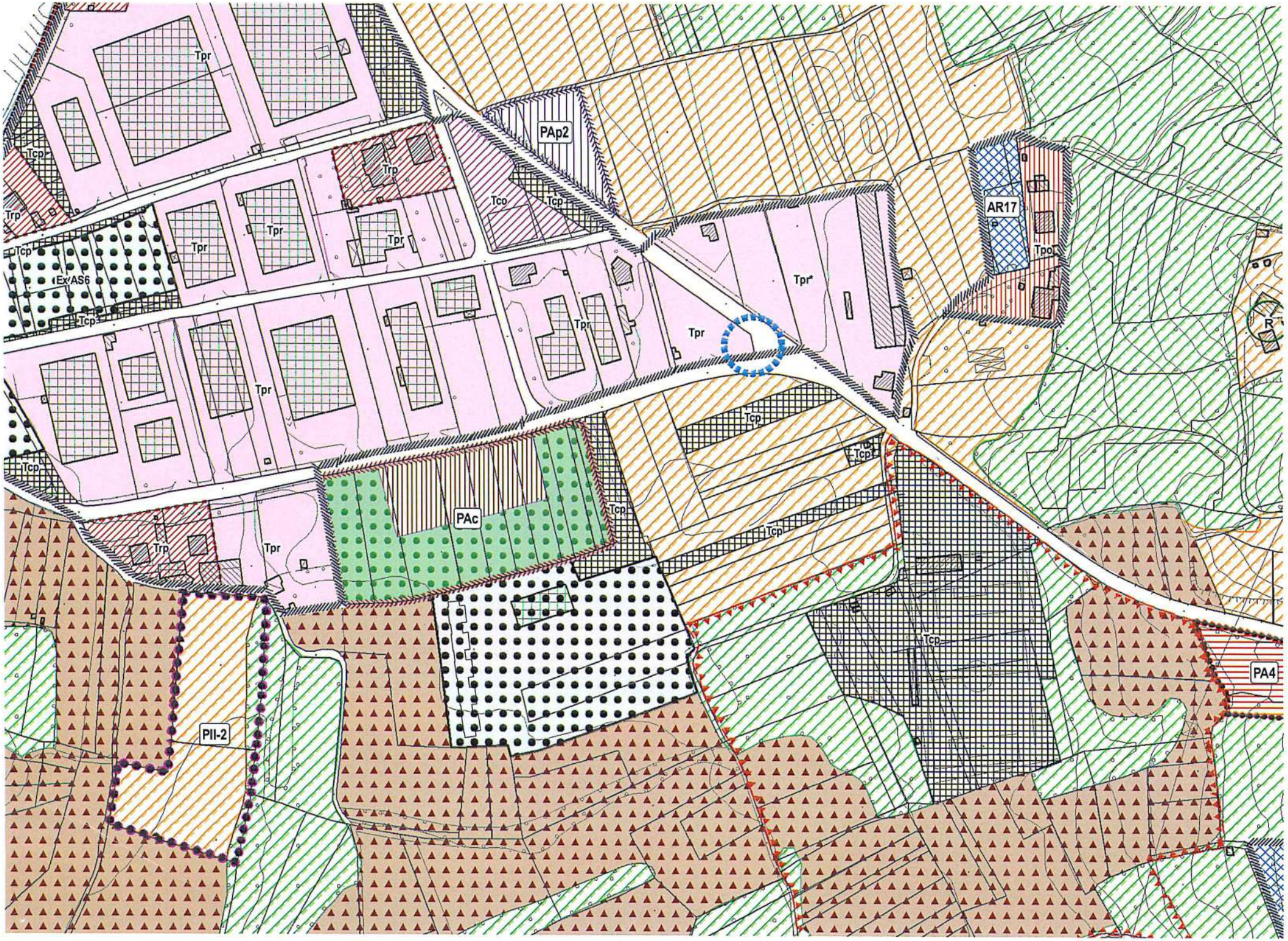
Totale Generale: Superficie 22.19 Redditi: Dominicale Euro 9,15 Agrario Euro 6,00

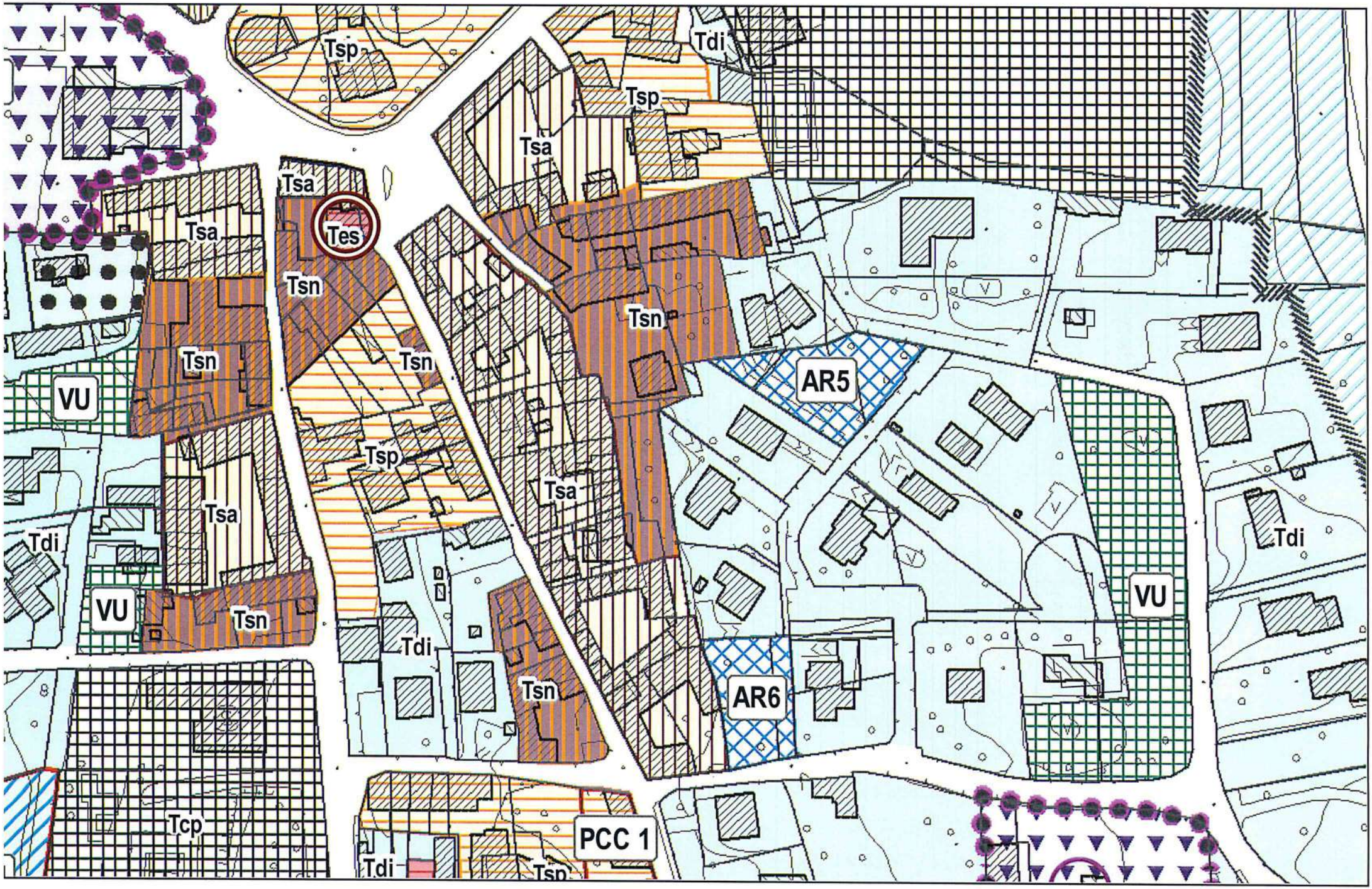
Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria


Tsn
Tds
Tdi
Tsa
Tde
Vu
Tss
AR39
AR41
AR42
AR43
AR44
AR45
AR46
BALLARATE
VIA
ROMA
CARSO
RIVA
DANTE ALIGHIERI
RIO


Tpr
Tcp
Trp
Tco
PAp2
AR17
Tpo
Ex AS6
Tpr*
R
PAc
PII-2
PA4


Tsp
Tdi
Tsp
Tsa
Tsa
Tes
Tsa
Tsn
Tsn
Tsn
Tsn
AR5
VU
Tsp
Tsa
Tsa
Tdi
Tdi
VU
Tsn
VU
Tdi
Tsn
AR6
Tcp
PCC 1
Tdi
Tsp

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

Data: 17/07/2014 - Ora: 14.52.24 Segue

Visura n.: T167713 Pag: 1

Dati della richiesta	**Denominazione: METAPROGETTO S.R.L.**
	Fabbricati siti nel comune di CADREZZATE (Codice: B347) Provincia di VARESE
Soggetto individuato	**METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO C.F.: 02272460128**

1. Unità Immobiliari site nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**6**	**173**	**1**			**C/2**	**7**	**35 m²**		**Euro 45,19 L. 87.500**	VIA SOLFERINO SNC piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/11/2001 n . 12027 .1/2001 in atti dal 30/11/2001 (protocollo n . 478219) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art 1 comma3 (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/09/2001 Trascrizione n . 10149 .1/2001 in atti dal 01/04/2002 Repertorio n .: 3427 Rogante: CANDORE CARMELO Sede: ARCISATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

2. Unità Immobiliari site nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**6**	**191**	**2**			**A/4**	**6**	**6 vani**		**Euro 216,91 L. 420.000**	VIA SOLFERINO n . 26 piano: T -1 -2; VARIAZIONE del 02/12/1998 n . B04926 .1/1998 in atti dal 02/12/1998 AMPLIAMENTO RURALE CIVILE	Annotazione
2		**6**	**191**	**501**			**A/4**	**6**	**5,5 vani**		**Euro 198,84 L. 385.000**	VIA SOLFERINO n . 26 piano: T -1; VARIAZIONE del 02/12/1998 n . B04927 .1/1998 in atti dal 02/12/1998 DA FABBRICATI RURALI AFFERENTI A 6/191/2	Annotazione
3		**6**	**191**	**502**			**C/2**	**5**	**130 m²**		**Euro 120,85 L. 234.000**	VIA SOLFERINO n . 26 piano: T -1; VARIAZIONE del 02/12/1998 n . B04927 .1/1998 in atti dal 02/12/1998 DA FABBRICATI RURALI AFFERENTI A 6/191/2	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 11,5 m² 130 Rendita: Euro 536,60

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/2005 Nota presentata con Modello Unico n . 5468 .1/2005 in atti dal 18/04/2005 Repertorio n .: 13982 Rogante: CANDORE CARMELO Sede: ARCISATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

3. Unità Immobiliari site nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**6**	**4555**				**area urbana**		**4125 m²**			VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2012 n . 34017 .1/2012 in atti dal 30/03/2012 (protocollo n . VA0090355) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
2		**6**	**4556**				**area urbana**		**1200 m²**			VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2012 n . 34019 .1/2012 in atti dal 30/03/2012 (protocollo n . VA0090360) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione
3		**6**	**4557**				**area urbana**		**2850 m²**			VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2012 n . 34023 .1/2012 in atti dal 30/03/2012 (protocollo n . VA0090365) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: istanza cc10623904

Immobile 2: Annotazione: di stadio: istanza cc10623904

Immobile 3: Annotazione: di stadio: istanza cc10623904

Totale: m² 8175 Rendita:

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1

4. Unità Immobiliari site nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**6**	**4429**	**4**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
2		**6**	**4429**	**5**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
3		**6**	**4429**	**6**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
4		**6**	**4429**	**7**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
5		**6**	**4429**	**8**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

6		**6**	**4429**	**9**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
7		**6**	**4429**	**10**			**A/2**	**6**	**7 vani**		**Euro 542,28**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T -1; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
8		**6**	**4429**	**14**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
9		**6**	**4429**	**15**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
10		**6**	**4429**	**16**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
11		**6**	**4429**	**17**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

12		**6**	**4429**	**18**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
13		**6**	**4429**	**19**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione
14		**6**	**4429**	**20**			**C/6**	**9**	**16 m²**		**Euro 42,14**	VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/08/2012 n . 73915 .1/2012 in atti dal 23/08/2012 (protocollo n . VA0208968) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 4: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 5: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 6: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 7: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 9: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 10: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 11: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Immobile 12: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

Immobile 13: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Immobile 14: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Totale: vani 49 m² 112 Rendita: Euro 4.090,94

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1

5. Unità Immobiliari site nel Comune di CADREZZATE(Codice B347) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		**6**	**4554**				**area urbana**		**1225 m²**			VIA DON GUANELLA LUIGI n . 123 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/03/2012 n . 34015 .1/2012 in atti dal 30/03/2012 (protocollo n . VA0090351) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: istanza cc10623904

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2014

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 9471740/10000000
2	MILLESI Athena Rosangela nata a MILANO il 05/05/1972	MLLTNR72E45F205B*	(1) Proprieta` per 132065/10000000 in regime di comunione dei beni
3	MONFORTI FERRARIO Fabio nato a MILANO il 25/10/1969	MNFFBA69R25F205P*	(1) Proprieta` per 264130/10000000
4	RIZZATI Valerio nato a GENOVA il 29/11/1963	RZZVLR63S29D969U*	(1) Proprieta` per 132065/10000000 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 28/03/2012 n . 8609 .1/2012 in atti dal 10/05/2012 (protocollo n . VA0124834) Sede: VARESE Registrazione: Sede: IST .N . 123181/12 - VENDITA		

Totale Generale: vani 60,5 m² 9677 Rendita: Euro 4.672,73

Unità immobiliari n. 22 Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2014

Dati della richiesta	**Denominazione: METAPROGETTO S.R.L.**
	Terreni siti nel comune di LEGGIUNO (Codice: E510) Provincia di VARESE
Soggetto individuato	**METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO C.F.: 02272460128**

1. Immobili siti nel Comune di LEGGIUNO sezione di BALLARATE(Codice E510C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**9**	**1016**		**-**	**BOSCO CEDUO**	**2**		**14**	**00**		**Euro 1,30 L. 2.520**	**Euro 0,29 L. 560**	**Impianto meccanografico del 03/12/1984**	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/02/2003 Trascrizione n . 1814 .1/2003 in atti dal 10/02/2003 Repertorio n .: 7190 Rogante: CANDORE CARMELO Sede: ARCISATE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA		

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto
limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 03/07/2014

2. Immobili siti nel Comune di LEGGIUNO sezione di BALLARATE(Codice E510C) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha	are	ca		Dominicale	Agrario		
1	**9**	**1945**		**-**	**VIGNETO**	**U**		**04**	**60**		**Euro 3,56**	**Euro 2,61**	**FRAZIONAMENTO del 06/09/2006 n . 185343 .1/2006 in atti dal 06/09/2006 (protocollo n . VA0185343)**	

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	METAPROGETTO S.R.L. con sede in COCQUIO-TREVISAGO	02272460128*	(1) Proprieta` per 1/1

Totale Generale: Superficie 18.60 Redditi: Dominicale Euro 4,86 Agrario Euro 2,90

Unità immobiliari n. 2 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Repertorio n. 196527 Raccolta n. 16658 -

REPUBBLICA ITALIANA

CONVENZIONE URBANISTICA

attuativa di programma integrato di intervento ai sensi della legge Regione Lombardia 12 aprile 1999, n. 9

L'anno duemilacinque,
il giorno ventotto
del mese di novembre.
in Angera, nel mio studio nella Piazza Parrocchiale al civico n. 20, avanti a me dott. ENRICO SOMMA Notaio in Angera, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano senza l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi dai Comparenti, aventi i requisiti di legge e con il mio consenso,

SONO PRESENTI:

BRUSCHERA GIAN MARIO, nato a Osmate il 19 novembre 1950, residente a Osmate, in Via Roma n. 13/A, geometra,
codice fiscale BRS GMR 50S19 E529B;
CAMPAGNOLI MAURO, nato a Varese il 31 dicembre 1956, residente a Cadrezzate, in via Brebbia n. 101, imprenditore,
codice fiscale CMP MRA 56T31 L682L;
SARTORIO MARIO, nato a Cadrezzate il 5 maggio 1937, residente a Cadrezzate, in Via Al Lago n. 157/1, pensionato,
codice fiscale SRT MRA 37E05 B347Y
SOTTOCORNO DANIELE nato a Varese il 10 febbraio 1963, domiciliato per la carica in Cadrezzate, Via Vittorio Veneto n. 29, geometra, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica ed in legale rappresentanza del
COMUNE DI CADREZZATE, con sede in Cadrezzate, Via Vittorio Veneto 29 codice fiscale 00276530128,
munito dei poteri idonei alla stipula del presente atto.
Detti comparenti, della cui identità personale , qualifica e poteri io notaio sono certo,

PREMETTONO

1.- che BRUSCHERA GIAN MARIO, CAMPAGNOLI MAURO e SARTORIO MARIO, sono comproprietari, in quote tra loro uguali, dei terreni contraddistinti al catasto terreni del Comune di Cadrezzate con le particelle n.:
- 875 ente urbano ettari 1 are 34 centiare 10,
- 880 are 19 centiare 50 RD. Euro 7,55 RA. euro 5,04,
- 876 are 10 centiare 40 RD. Euro 5,10 RA. Euro 3,22,
- 868 are 13 centiare 90 RD. Euro 6,82 RA. Euro 4.31,

tutte al foglio n. 6 del Comune di Cadrezzate;
in esito al Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di VARESE in data 15 gennaio 2000, Es. 38/94 Cron. 2254 Rep. 1825, registrato a Varese il 19 ottobre 2000, al n. 1788 mod. 71/M, Serie IV,
e all'atto di acquisto in data 16 aprile 2004 al numero 10899/8239 di repertorio notaio C. Candore registrato a Vare-

REGISTRATO A
GAVIRATE
IL 12 DIC. 2005
al n. 3812 Serie 1T
Esatti € 600.00
di cui trasc. € —

NOTAIO IN ANGERA ENRICO SOMMA

se il 19 aprile 2004 al n. 2253 serie 1T trascritto a Varese il 21 aprile 2004 nn. 8854/5616;
2. che i suddetti terreni hanno una superficie complessiva di 17.790 mq;
3. che i mappali 875 - 880 sono tra loro contigui per una superficie di mq 15.360;
4. che il mappale 868 di mq 1390 si pone invece in posizione staccata dal residuo compendio ed è, con il mappale 876 di mq 1040, oggetto d'intervento unicamente al fine di una sua valorizzazione per scopi collettivi di salvaguardia ambientale;
5. che sui terreni suddetti esistono delle costruzioni agricole fatiscenti,
peraltro regolarmente accatastate, che occupano una superficie coperta di 2.962 mq ed hanno una volumetria di 10.560,00 mc;
6. che il P.R.G. prevede come destinazione urbanistica del terreno in oggetto zona E1, a prevalente destinazione agricola
7. che il Comune di Cadrezzate, con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 28 novembre 2003, ha approvato il Documento di inquadramento ai sensi dell'art. 5 della L.R. 12 aprile 1999, n. 9;
8. che il Documento di inquadramento ricomprende le aree di cui precedente punto 3 entro il perimetro di un programma integrato di intervento in ragione dell'avvenuta dismissione dei fabbricati agricoli e del degrado che essi hanno nel tempo accusato, sino a determinare una autentica situazione di criticità urbanistica e paesaggistica; che peraltro trattasi aree ricomprese in un contesto urbanizzato in ragione della presenza di infrastrutture collettive (campo sportivo), della rete viaria principale ed attiguo ad insediamenti industriali consolidati e di recente formazione;
9. che la Provincia di Varese - Settore Politiche per l'Agricoltura e gestione Faunistica - ha rilasciato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 9/1999 cit., parere favorevole in cui si attesta che gli immobili ed i terreni annessi non sono effettivamente adibiti a scopo agricolo e pertanto sono da considerare in stato di abbandono;
10. che l'ambito d'intervento:
a. è posto all'esterno della perimetrazione del 'centro edificato';
b. ricade all'esterno della perimetrazione del centro abitato così come identificato ai sensi del D.lgs. 30/04/1992 n. 285 con delibera della G.M. n. 99 del 6/4/93;
c. è assoggettato a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;
d. non presenta aree specificamente vincolate a standard urbanistici da parte del vigente strumento urbanistico;
11. che i proprietari, ai sensi della L.R. 9/1999, hanno for-

mulato istanza di approvazione di un Programma Integrato d'intervento;
12. che il Comune ha ritenuto di promuovere l'attuazione del Programma Integrato d'intervento relativo alla zona in oggetto assegnando allo stesso le potenzialità volumetriche massime indicate nella delibera di approvazione:
ciò in quanto ricorrono specifici elementi di integrazione costituiti:
(a) dalla presenza di più funzioni,
(b) dalla compresenza di modalità attuative integrate, con specifico riferimento alla formazione di opere di urbanizzazione,
(c) dalla notevole rilevanza territoriale dell'intervento, idoneo a promuovere una importante riqualificazione di un contesto fortemente degradato ed immediatamente percepibile dalla direttrice viabilistica che adduce verso Ispra ed Angera;
13. che il programma integrato di intervento si caratterizza per i seguenti parametri, assunti come inderogabili:
sup. coperta non superiore al 20% del lotto fondiario, di cui 1.400 metri quadrati edificio B con destinazione commerciale, 700 metri quadrati edificio C con destinazione direzionale-ricettiva- ristorazione;
volumetria residenziale ammessa (calcolata ai sensi delle N.T.A.) mc. 4.260,
sup. filtrante calcolata ai sensi delle N. T .A. e della vigente legislazione non inferiore al 30% della sup. complessiva;
altezza massima non superiore ai seguenti valori:
- edificio A: metri 9,00 al colmo della copertura, massimo due piani abitabili,
- edificio B: metri 5,50 al colmo della copertura, massimo un piano,
- edificio C: metri 8,00 al colmo della copertura, massimo due piani;
distanze da fabbricati minimo dieci metri;
distanze dai confmi minimo cinque metri o pari a un mezzo dell'altezza del fronte.
Tali indicazioni relative a destinazioni e consistenze sono assunte come precettive ed invariabili;
14. che il Comune di Cadrezzate non è tenuto alla formazione del P.P.A;
15. che il Consiglio Comunale, dopo avere provveduto alla revoca di una precedente delibera di adozione, dopo avere (ri)adottato il Programma di intervento con valenza di variante allo strumento urbanistico ed avere curato l'esperimento delle formalità partecipative di legge, ha definitivamente approvato detto Programma Integrato di Intervento e lo schema della presente Convenzione con Delibera del Consiglio Comunale n.21 del 26 maggio 2005 che previa lettura da me

notaio data ai Comparenti, al presente si allega sub lettera "A" a farne parte integrante e sostanziale;

16. che tutto gli allegatati del piano qui di seguito indicati:

A. ALLEGATI PROGETTUALI

TAV. 1 Planimetria di inquadramento territoriale;

TAV. 2 Stato di fatto dell'ambito d'intervento, individuazione urbanizzazioni esistenti,

TAV.3 Estratto P.R.G.;

TAV.4 Planimetria individuazione delle funzioni, delle distanze e dell'ingombro degli edifici;

TAV. 5 Schema di verifica e individuazione dei parcheggi e delle aree pubbliche e di uso pubblico;

TAV. 5.1 Schema e individuazione delle aree in cessione;

TAV.6 Inquadramento paesaggistico: planivolumetrico d'insieme, abaco dei materiali e delle tipologie;

TAV 6.1 Inquadramento paesaggistico: planivolumetrico d'insieme - tavola del verde;

TAV.7 Inquadramento paesaggistico: planivolumetrico d'insieme e prospetti tipo;

TAV.8 Adeguamento dei servizi tecnologici nuova rete fognaria;

TAV. 9 Riqualificazione morfologica e funzionale: compensazione , ambientate e commerciale -inquadramento geografico degli interventi;

TAV. 10 Riqualificazione morfologica e funzionale: compensazione ambientale e commerciale - particolare Piazza Davi / ' Parcheggio di Via Matteotti / Rio Motta / Riqualificazione mapp. 868;

ALLEGATO A
1. Relazione tecnica
2. Documentazione fotografica
3. Relazione illustrativa delle scelte;

ALLEGATO B Computo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;

B. ALLEGATI RELATIVI ALLA COMPATIBILITÀ IDROGEOLOGICA

ALLEGATO n. 1 -Carta dei bacini idrografici di pertinenza;

ALLEGATO n. 2 -Carta della dinamica geomorfologia;

ALLEGATO n. 3 -Planimetria con indicazioni di progetto;

ALLEGATO n. 4 -Profili topografici;

ALLEGATO n. 5 -RELAZIONE TECNICA

C. PROGETTO OPERE FOGNARIE

ALLEGATO n. 1 -Relazione illustrativa;

ALLEGATO n. 2 -Inquadramento territoriale;

ALLEGATO n. 3 -Planimetria generale;

ALLEGATO n. 4 -Computo estimativo di massima.

Documenti tutti che risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cadrezzate ed a cui le parti fanno espresso riferimento.

17. che il piano di recupero è coerente con il Documento di

inquadramento, come modificato "in parte qua" dalla deliberazione di approvazione del presente P.I.I. in variante.
Tutto ciò premesso e ratificato,
volendo oggi le parti interessate addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, fra le stesse parti si
CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:
Art. 1. Premesse
Le premesse formano parte integrante del presente atto
Art. 2. Modalità di attuazione
Il Programma Integrato di Intervento da realizzarsi sulle aree indicate in premessa avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione, nonché in osservanza delle tavole grafiche e degli elaborati tecnici come sopra richiamati, anche ai fini della identificazione delle modalità di intervento, dei materiali, nonché delle consistenze dei diversi fabbricati, comunque insuscettibili di incrementi.
La parte privata si impegna ad eseguire gli interventi edilizi osservando i seguenti principi:
-rispettare le norme del codice civile ed i diritti di terzi;
-eseguire opere architettoniche in conformità ai progetti, rispettando le scelte tipologiche, materiche, cromatiche indicate dal Comune, impiegando materiali di prima scelta anche con riferimento alla parti oggetto di successiva cessione, concordando preventivamente - con riferimento a queste ultime - ogni scelta operativa con gli incaricati dell'amministrazione comunale;
-realizzare gli allacciamenti tra gli edifici ed i pubblici servizi osservando le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti e rispettando le indicazioni degli Enti preposti all' erogazione di tali servizi;
-rispettare le destinazioni urbanistiche ed i volumi edificabili, che dovranno essere conformi al Programma integrato ed alle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore generale vigente.
Art. 3. Modalità costruttive
Il programma prevede la realizzazione di
A -Edifici residenziali per una Superficie Coperta di mq 710, una altezza massima di 9,00 metri ed un volume di mc 4.260;
B -Edificio ad uso commerciale con magazzino per una Superficie Coperta di mq 1.400 ed una altezza massima di m. 5,50;
C -Edificio plurifunzionale per una Superficie Coperta di mq 700 ed una altezza massima di 8,00 metri e così suddiviso:
-Terziario direzionale con S.L.P. pari a mq 200;
-Ricettivo con S.L.P. pari a mq 700;
-Ristorazione con S.L.P. pari a mq 500.
Per un totale di Superficie Coperta mg 2.810;
come risulta dalle tavole richiamte, le quali sono da ritenersi vincolanti solo urbanisticamente; la progettazione edi-

lizia dovrà comunque essere oggetto di preventiva approvazione da parte dell'organo tecnico comunale e di rilascio di permesso di costruire. Dovrà essere oggetto di preventiva approvazione da parte del Consiglio comunale e di eventuale novazione alla presente convenzione ogni modifica da attuarsi in sede esecutiva che incida:

a. sulle opere di urbanizzazione e sulle cessioni;

b. sui parametri urbanistici.

Art. 4. Cessione di aree per opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda la cessione da parte dei proponenti delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione si rimanda alla parte finale della presente convenzione.

La parte privata si obbliga per sé e per loro aventi causa e diritto a cedere le aree necessarie di sua proprietà per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come risulta dalle relative tavole grafiche, mentre il Comune si impegna a reperire le aree ed i diritti di proprietà di terzi necessari ai fini della formazione dell'opera fognaria.

Art. 5. Opere di urbanizzazione primaria

I Proponenti si obbligano, per sé e per loro aventi causa, al fine di soddisfare i bisogni indotti dal maggior carico insediativo postulato dall'intervento ed al fine di soddisfare le condizioni di infrastrutturazione territoriale richieste dall'amministrazione comunale aventi ad oggetto una prospettiva di area vasta, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria come descritte nelle tavole e nel computo metrico allegato depositati presso l'UTC.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite, a cura e a spese dei Proponenti, entro e non oltre tre anni dal rilascio del permesso di costruire, la cui richiesta dovrà essere formalizzata - pena decadenza dell'intero Programma integrato - entro un anno dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento.

Le opere di Urbanizzazione Primaria da eseguire saranno:

a. Opere di formazione reti urbanizzative, ivi compreso il tratto fognario CE, sotto servizi ed allacciamenti alle reti civiche preesistenti, opere stradali, arredo urbano, parcheggi, secondo il progetto dei proponenti che dovrà essere oggetto di approvazione da parte del Comune prima dell'inizio delle opere;

b. Opere di fognatura e costruzione di depuratore, secondo il progetto dell 'amministrazione.

Ogni maggior costo rispetto al computo metrico allegato resterà ad integrale carico della parte privata, secondo quanto meglio stabilito dall'art. 19.

L'importo di euro 800.000,00 (ottocentomila/00) convenzionalmente identificato in relazione alle opere da attuare da parte del privato viene garantito dalla stessa parte mediante fideiussione - Polizza n. 136652 rilasciata dalla AXA, Agen-

zia di Besozzo, in data 14 novembre 2005 per Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) che viene consegnata al Comune che la accetta.
Si dà atto che l'importo globale per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione pari ad euro 800.000,00 è superiore alla quota del contributo per oneri di Urbanizzazione Primaria corrispondenti agli interventi edificatori secondo la disciplina vigente del Comune di Cadrezzate e così determinati:
RESIDENZA
Mc 4.260 x €/mc 2,83 = € 12.055,80,
COMMERCIO
Mq 1.400 x €/mq 26,67 = € 37.338,00
TERZIARIO DIREZIONALE
Mq 200 x €/mq 26,67 = € 5.334,00
RICETTIVO
Mq 1.200 x €/mq 10,75 = € 12.900,00
Per un totale di € 67.627,80.
Pertanto nessun onere integrativo di Urbanizzazione Primaria è dovuto dai Proponenti al Comune di Cadrezzate.
Art. 6. Opere di Urbanizzazione secondaria
La parte privata, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria relative a parcheggi e aree a verde.
Le suddette opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite, a cura e a spese dei Proponenti entro e non oltre tre anni dal rilascio del permesso di costruire, la cui richiesta ut supra dovrà essere formalizzata - pena la decadenza dell'intero Programma integrato - entro un anno dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento.
Le opere di urbanizzazione secondaria da eseguire saranno: Aree destinate a parcheggio di uso pubblico; Sistemazione area ad uso pubblico; Fornitura e posa di arredo urbano.
La spesa per la loro realizzazione ammonta a Euro 203.606,00 come da relativo Computo Estimativo noto alle parti.
L'importo di Euro 203.606,00 relativo alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a cura e a spese dei proponenti viene garantito con la fideiussione sopracitata.
Si dà atto che l'importo globale per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione pari ad Euro 203.606,00 è superiore alla quota del contributo per oneri di Urbanizzazione secondaria corrispondenti agli interventi edificatori secondo la disciplina vigente del Comune di Cadrezzate e così determinati:
RESIDENZA
Mc 4.260 x Euro/mc 4,05 = Euro 17.253,00,
COMMERCIO
Mq 1.400 x Euro/mq 7,34 = Euro 10.276,00,
TERZIARIO DIREZIONALE

Mq 200 x Euro/mq 7.34 = Euro 1.468,00,
RICETTIVO
Mq 1.200 x Euro/mq 8,22 = Euro 9.864,00,
per un totale di Euro 38.861.00.
Pertanto nessun onere integrativo di Urbanizzazione secondaria è doVuto dai Proponenti al Comune di Cadrezzate.
Le parti danno atto che è stata operata una puntuale disamina delle tavole di progetto al fine di verificare la correttezza del risultato volumetrico e danno altresì atto nell'operare i correlativi calcoli che sono state applicate le più recenti tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione.
Art. 7. Garanzie Fideiussorie
A garanzia dell'esecuzione puntuale ed a regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione, è stata consegnata al Comune la sopradescritta fideiussione di Euro 1.000.000,00 (unmilione).
Tale fideiussione sarà svincolata dal Comune di Cadrezzate solo dopo il favorevole collaudo delle opere garantite. Si dà atto che detta fideiussione avrà validità fino a 60 mesi dalla stipula della seguente convenzione e che' sarà obbligo delle parti private rinnovarla in caso di mancata ultimazione delle opere.
Nel caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti autorizzano incondizionatamente il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune avrà da fare.
Art. 8. Contributo costo di Costruzione
All'atto del rilascio del permesso di costruire (oggetto di separata istanza) sarà determinato il Contributo afferente al Costo di Costruzione, da calcolarsi secondo le tabelle allora in vigore.
Il rilascio del permesso di costruire in base alle determinazioni che l'amministrazione comunale assumerà ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sarà subordinato, in presenza di rateizzazione, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti, nonché alla presentazione di idonea garanzia.
Art. 9. Quantificazione aree standard
Si dà atto che, non essendo dotato il Comune di Cadrezzate di piano dei servizi, gli standards urbanistici minimi previsti dalla legislazione vigente secondo l'art. 19 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, sono:
RESIDENZA:
26,5 mq per abitante di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui -3 mq per abitante per parcheggi.
Standard per parcheggi (4.260 mc / 1150) x 3 mq =85,20 mq
Standard per area uso pubblico (4.260 mc/150) x 23,5 mq=

667,40 mq.

COMMERCIO, TERZIARIO DIREZIONALE, RICETTIVO

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui il 50% per parcheggi di uso pubblico.

Commercio

Standard per parcheggi 1.400 mq/2 = 700 mq;

Standard per area uso pubblico 1.400 mq/2 , = 700 mq.

Terziario

Standard per parcheggi 200 mq/2 = 100 mq;

Standard per area uso pubblico 200 mq/2 = 100 mq.

Ricettivo (ristorazione)

Standard per parcheggi 500 mq/2 = 250 mq;

Standard per area uso pubblico 500 mq/2 = 250 mq.

Ricettivo

Standard per parcheggi 700 mq/2 = 350 mq;

Standard per area uso pubblico 700 mq/2 = 350 mq.

Per un totale di area a standard per parcheggi = 1.485,20 mq

Per un totale di area a standard ad uso pubblico = 2.067,40 mq.

Con riferimento alle destinazioni ammesse si precisa che la destinazione terziario non consentirà l'insediamento di attività rumorose o foriere di emissioni superiori ai parametri di legge.

COMMERCIO, TERZIARIO DIREZIONALE, RICETTIVO

Commercio

Standard per parcheggi >=700 mq,

Standard per area uso pubblico >= 700 mq ;

Terziario

Standard per parcheggi >= 100 mq,

Standard per area uso pubblico >= 100 mq;

Ricettivo (ristorazione)

Standard per parcheggi >= 250 mq,

Standard per area uso pubblico >= 250 mq;

Ricettivo :

Standard per parcheggi >= 350 mq,

Standard per area uso pubblico >= 350 mq.

Per un totale di area a standard per parcheggi = 2.834 mq (come da tavole depositate presso l'UTC).

Per un totale di area a standard ad uso pubblico = 1.730 mq + 2.430 mq in cessione (come da tavole depositate n.5 e 5.1)

Art. 10. Progettazione esecutiva opere di urbanizzazione

Il progetto, la D.L., il progetto per la sicurezza ed ogni ulteriore onere per la parte tecnica relativa alla fognatura tratto A-D ed al depuratore saranno a carico dell' Amministrazione Comunale.

A carico dell' Amministrazione Comunale saranno pure l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione di tali

manufatti, l'ottenimento di servitù di passaggio e autorizzazione agli enti preposti per tutte le opere di urbanizzazione nonché i contratti per le forniture di energia elettrica necessarie al funzionamento postcollaudo dell'impianto.
Il computo estimativo definitivo di suddette opere dovrà essere fomito dall'Amministrazione Comunale.
Sin da ora la parte privata resta obbligata ad attuare quanto sarà indicato in maniera puntuale in tali elaborati e nei connessi computi estimativi. La parte privata non potrà introdurre variazioni di sorta in fase attuativa nè per alcuna ragione potrà sostituire lavorazioni, materiali o tipologie. Essa dovrà conformarsi senza deroghe al cronoprogramma che verrà formulato dal Comune prima dell'inizio lavori. Ogni violazione del presente articolo, a prescindere dalla rilevanza e valore economico della condotta inadempiente, darà titolo al Comune per estromettere la parte privata e per eseguire le opere urbanizzative in danno della stessa, previa escussione della fjdeiussione, fatta salva la possibilità per il Comune di esercitare altra facoltà di tutela ritenuta più vantaggiosa.
Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno eseguite su progetto e D. L. dei proponenti e sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Ogni subappalto dovrà essere autorizzato preventivamente dal Comune.
Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, quando gli stessi non vi abbiano provveduto nei termini previsti e con la necessaria diligenza, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dalla presente Convenzione.
Il Comune non dovrà provvedere alla preventiva messa in mora.
Per tutte le attuazioni della parte privata restano ferme le garanzie previste dagli arti. 1665 e segg. del codice civile, qui espressamente richiamati su base consensuale. I termini massimi di garanzia avranno corso dalla data di collaudo.
Art. 11. Collaudo opere di urbanizzazione
Il collaudo è riservato alla esclusiva competenza del Comune, le relative spese restano a carico dei Proponenti.
Art. 12. Realizzazione graduale delle opere di urbanizzazione.
La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.
Gli impianti e tutti i servizi di urbanizzazione (strade, fognatura, rete idrica, reti di distribuzione del gas, telefono, corrente elettrica) passeranno gratuitamente di proprietà del Comune quando ne sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte ed a Collaudo positivamente effettuato.

Non potrà essere accordata alcuna licenza di agibilità ai fabbricati in mancanza del favorevole collaudo finale di tutte le opere urbanizzative da attuare a carico della parte privata.

Art. 13. Durata del Piano Integrato di Intervento .

Il presente Piano Integrato di Intervento ha validità di cinque anni a decorrere dalla data della stipula della presente convenzione, salvo eventuali proroghe assentite con atto motivato dall' A.C.

Art. 14. Passaggi di proprietà dei lotti.

Nel caso in cui i Proponenti procedano ad alienazione delle aree gli stessi si obbligano a trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione stipulata con il Comune, con correlativa analitica trascrizione del seguente tenore, da trasmettere obbligatoriamente al Comune:

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione che accede al programma integrato di intervento stipulata con il Comune di Cadrezzate, in data 28 novembre 2005 trascritta in data
e di accettare integralmente gli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, per l'intero ed in solido con gli altri comproprietari di immobili compresi nel perimetro del citato Programma integrato ed altresì in solido con gli originari attuatori, sia con riferimento agli obblighi di cessione, sia con riferimento a quelli di esecuzione di opere".

In ogni caso, le parti originarie stipulanti restano solidalmente obbligate con i loro aventi causa rispetto alla corretta e totale esecuzione di quanto qui previsto a vantaggio dell'amministrazione.

Art. 15. Mutamento della disciplina urbanistica

Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina Urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In tal caso nessun indennizzo o risarcimento sarà dovuto al privato attuatore.

Art. 16. Spese relative alla Convenzione.

Le spese del presente atto sono ad integrale carico della parte privata.

La parte privata rinuncia definitivamente a qualsiasi pretesa, diritto, rivendicazione relativamente alla revoca-annullamento di una precedente stesura delle proposta di Programma integrato di intervento.

Art. 17 Compensazioni ambientali.

A mente dell'art. 4 della L. R. 9/1999 le parti private at-

privata si impegna altresì, sempre entro il termine di un anno dalla stipula della presente convenzione, ad attuare la riqualificazione del Rio Motta, con rafforzamento argini onde ricevere le acque meteoriche dell'intero comparto

Art. 18 Compensazione commerciale.

Al fine di mitigare gli effetti che l'insediamento di nuove strutture - comunque di superficie al lordo non superiore a 1.500 mq. - potrebbe determinare sulla rete di esercizi di vicinato presenti nel nucleo antico di Cadrezzate, la parte privata effettuerà, entro un anno dalla stipula della presente convenzione, i seguenti interventi di riqualificazione morfologica e funzionale del nucleo antico:

- Sistemazione aiuole di Piazza Davi;
- Sistemazione aiuole del parcheggio di via Matteotti.

Art. 19 Definizione oneri a carico dei proponenti.

Con riferimento alle obbligazioni di attuare opere urbanizzative primarie da parte dei privati attuatori si specifica quanto segue.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 si distinguono in opere finalizzate al soddisfacimento dei bisogni indotti dal nuovo insediamento (opere sub a.), che resteranno a totale carico dell'attuatore, indipendentemente dal correlativo costo concreto, ed in opere richieste dall'amministrazione per infrastrutturazione di un territorio più ampio (opere sub b), che resteranno a ccarico dell'attuatore per una somma non superiore ad euro 800.000,00 (ottocentomila/00) comunque comprensiva anche delle opere ed interventi indicati agli articoli 17 e 18 (compensazioni, interventi questi ultimi, che l'amministrazione si riserva di meglio precisare in sede di progettazione esecutiva);

in caso di minor costo di attuazione delle opere sub b., l'amministrazione potrà, con atto scritto, indicare all'attuatore una ulteriore opera fognaria, che verrà del pari attuata a cura e spese del privato, senza che questi possa formulare eccezioni, e che verrà a seguire il regime delle opere urbanizzative in esecuzione privata.

Nel caso in cui il privato si avveda di un maggior costo delle opere sub b rispetto alla cifra sopra indicata,

- in ragione di eventi imprevedibili e non già per scostamenti rispetto al progetto iniziale, egli dovrà fornire all'Amministrazione una preventiva relazione tecnico contabile corredata da perizia asseverata e l'Amministrazione assumera'le proprie determinazioni nel senso di respingere le richieste del privato, di rinunciare al segmento di opere o di finanziarla con mezzi propri (restando in tal caso il privato obbligato ad eseguirla praticando i prezzi di cui al punto che segue) entro i successivi sessanta giorni.

Con riferimento alle opere sub b, sopra indicate, verrà redatta da parte del soggetto attuatore una contabilità secondo i parametri previsti dalla L. 109/94 e dal regolamento n.

554/99; l'amministrazione - direttamente e per tramite della D.L. - potrà in qualsiasi momento verificare tale contabilità e formulare gli opportuni rilievi circa le quantità ed il correlativo costo - valore delle opere e lavorazioni contabilizzate.

Ogni contabilizzazione degli oneri attuativi assunti dal privato avverrà, indipendentemente dalla data di esecuzione, assumendo quale parametro di computo il bollettino della Camera di Commercio delle Opere Edili di Milano n° 1 del 2005 .

Con riferimento al precedente art. 4 della presente convenzione urbanistica, relativa alla cessione di aree per opere di urbanizzazione, la parte privata , SI IMPEGNA A CEDERE in attuazione di obbligazioni di matrice urbanistica, e dunque senza corrispettivo, al Comune di Cadrezzate le seguenti aree:

. Area, da frazionarsi dal più ampio mappale 875, di mq .505 per formazione di parcheggi e relativi spazi di manovra;

. Area di mq 2.430 per standard ad uso pubblico (mapp. 868 e 76), con impegno a piantumare (mapp. 868) ai sensi dell'art. 7 della presente convenzione.

Le spese connesse e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico di Bruschera Gian Mario, Campagnoli Mauro e Sartorio Mario in parti eguali.

A richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me in sette fogli di cui ne occupa ventisei facciate fin qui.

F.to: Gian Mario Bruschera
Campagnoli Mauro
Mario Sartorio
Daniele Sottocorno

Enrico Somma Notaio

COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

Allegato "A" al rep. n. 136522/16658 - Fasc.

N. 21 Reg. Delib.

N. 126 Reg. Pubbl.

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – AREA DI VIA DON GUANELLA.

L'anno DUEMILACINQUE il giorno 26 del mese di MAGGIO alle ore 21.00 nella sala delle adunanze consiliari, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, vennero oggi convocati a seduta ***STRAORDINARIA*** *i componenti il Consiglio Comunale.*
Fatto l'appello nominale risultano

Cognome e nome	**Presente**	**Assente**
Canton Maurilio	*SI*	
Robustellini Cristian	*SI*	
Graglia Gian Luca	*SI*	
Brambilla Carlo Maria	*SI*	
Ciriello Simone	*SI*	
Maglia Daniela	*SI*	
Sartorio Piero Augusto		*SI*
Mainetti Paolo	*SI*	
Vivian Anna Maria	*SI*	
Morganti Maria Rosa	*SI*	
Erpoli Michele		*SI*
Bodio Giuseppe	*SI*	
Lauria Emiliano	*SI*	
TOTALE	*11*	*2*

Partecipa il Segretario Comunale ***Dott.ssa Carmela Alongi***
Riconosciuto legale il numero dei Consiglieri intervenuti il Sindaco ***Canton Maurilio*** *assume la presidenza dell'adunanza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.*

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - AREA DI VIA DON GUANELLA.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione del Sindaco;

Visto il Documento di inquadramento urbanistico relativo al Programma Integrato di Intervento di via don Guanella, approvato con propria deliberazione n. 3 del 17/02/2005;

Richiamata la propria deliberazione n. 4 del 17/02/2005 con la quale è stato adottato il Programma Integrato di Intervento di via don Guanella, redatto dall'Arch. Edo Balzarini, presentato in data 15/01/2005 al prot. 195 dai Sigg.ri BRUSCHERA Gianmario, CAMPAGNOLI Mauro e SARTORIO Maria, ai sensi e per gli effetti della legge regionale 12/04/1999, n° 9;

Vista la legge regionale n. 12 del 11/03/2005, in particolare l'art. 25 comma 3, ove prevede che ai piani attuativi adottati anteriormente alla data di entrata in vigore della legge continua ad applicarsi la normativa vigente al momento delle loro adozione;

Richiamate pertanto la legge regionale n. 9 del 12/04/1999, la legge regionale n. 3 del 23 febbraio 2004, la legge regionale n. 23 del 23/06/1997 e la circolare Regionale n. 55 del 20/04/2004 che disciplinavano lo strumento urbanistico attuativo dei Programmi integrati di intervento al momento dell'adozione del PII e che pertanto trovano applicazione sino alla sua approvazione;

Dato atto che il progetto di Programma Integrato di Intervento è stato depositato in libera visione per quindici giorni dal 23.03.2005 e che nei successivi quindici giorni non sono pervenute osservazioni;

Ritenuto pertanto il progetto di Piano Integrato di Intervento meritevole di approvazione;

Visti i pareri favorevoli, resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come da allegato;

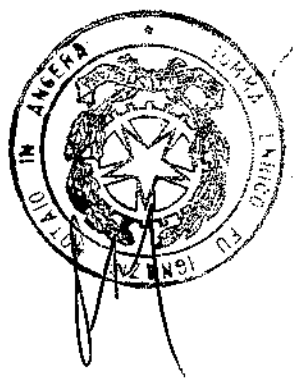
Con voti unanimi favorevoli, espressi per alzata di mano,

DELIBERA

1) Di approvare ai sensi e per gli effetti delle leggi regionali 11/03/2005 n. 12 e 12 Aprile 1999 n° 9, per le motivazioni espresse in premessa, il Programma integrato di intervento presentato dai Sigg. Bruschera Gianmario, Campagnoli Mauro e Sartorio Mario, redatto dall'Arch. Balzarini Edo, composto dagli elaborati già individuati nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2005 di adozione dello stesso, che costituiscono gli atti tecnici e connessi che concretizzano il Programma in argomento;

2) Di approvare espressamente la scheda informativa regionale di cui all'art. 6 della LR n° 23/1997;

3) Di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica per i successivi adempimenti.



COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21 DEL 26/05/2005
(Ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000)

OGGETTO: APPROVAZIONE DEFINITIVA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO – AREA DI VIA DON GUANELLA.

PARERE DI REGOLARITA 'TECNICA
In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione si esprime parere FAVOREVOLE
Lì, 20.05.2005

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Daniele geom. SOTTOCORNO

COMUNE DI CADREZZATE (Varese)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
F.to CANTON Maurilio

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALONGI Dott.ssa Carmela

REFERTO DI PUBBLICAZIONE *(art. 124, comma 1, D.Lgs. 267/2000)*

Copia del presente verbale è stato pubblicato il giorno 30 MAG 2005 *all'Albo Pretorio ove rimarrà esposto per 15 giorni consecutivi.*

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALONGI Dott.ssa Carmela

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Lì 30 MAG 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALONGI Dott.ssa Carmela

COMUNE DI CADREZZATE (Varese)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' *(Art. 134 del D.Lgs. 267/2000)*

Si certifica che la suestesa deliberazione è divenuta esecutiva, per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134 comma 3 dell'art. 134 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 in data - 9 GIU 2005

Lì - 9 GIU 2005

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to ALONGI Dott.ssa Carmela

Copia conforme all'originale conservato ai miei atti, consta di n° 19 (diciannove) facciate debitamente bollate.

ANGERA, 12 DIC. 2003



Repertorio n. 209320 - Raccolta n. 24563 -

REPUBBLICA ITALIANA

ATTO DI MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA

E CESSIONE AREE

L'anno duemilaundici
il giorno diciannove,
del mese di aprile,
in Angera, nel mio studio nella Piazza Parrocchiale al civico n. 20, avanti a me dott. ENRICO SOMMA Notaio in Angera, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano
alla presenza di
MONTALBETTI Paola nata a Varese il 27 gennaio 1962 residente a Sesto Calende in Via Fontana Mora n. 10, dottoressa in giurisprudenza,
PONTI Alessandra nata ad Angera (VA) il 4 giugno 1967, residente a Ranco (VA) in Via G. Deledda n. 4, impiegata,
testi richiesti, idonei ed a me noti;

SONO PRESENTI:

CAMPAGNOLI MAURO, nato a Varese il 31 dicembre 1956, residente a Cadrezzate, in via Valserena n. 167, imprenditore,
codice fiscale CMP MRA 56T31 L682L;
il quale dichiara di intervenire al presente atto sia in nome proprio, che nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società
METAPROGETTO S.R.L., con sede a Cocquio-Trevisago, in Via Tagliabò n. 10,
numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Varese e codice fiscale 02272460128
numero REA VA-243433,
munito dei poteri idonei alla stipula del presente atto giusta il vigente Statuto Sociale,
BRUSCHERA GIAN MARIO, nato a Osmate il 19 novembre 1950, residente a Osmate, in Via Roma n. 13/C, geometra,
codice fiscale BRS GMR 50S19 E529B;
SARTORIO MARIO, nato a Cadrezzate il 5 maggio 1937, residente a Cadrezzate, in Via Al Lago n. 157/1, pensionato,
codice fiscale SRT MRA 37E05 B347Y
COSTANTINI DIEGO, nato a Cittiglio il 22 febbraio 1961, geometra,
codice fiscale CST DGI 61B22 C751G;
domiciliato per la carica in Cadrezzate, Via Vittorio Veneto n. 29, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile dell'Area Tecnica ed in legale rappresentanza del
COMUNE DI CADREZZATE, con sede in Cadrezzate, Via Vittorio Veneto 29 codice fiscale 00276530128,
munito dei poteri idonei alla stipula del presente atto
come da Deliberazione del Consiglio Comunale in data trenta settembre 2010, n. 29, divenuta esecutiva, che in copia certificata conforme si allega al presente atto sub lettera "A"

Dott. ENRICO SOMMA Notaio in ANGERA
21021 Angera (VA) - Piazza Parrocchiale 20 tel. 0331 – 931117 fax 0331 – 930965
esomma@notariato.it

Registrato a
Gavirate
il 11/05/2011
al n. 1630 Serie: 1T
Importo Totale
€ 859,00

a farne parte integrante e sostanziale, previa lettuira da me notaio data ai Comparenti, alla presenza dei testi;
Detti comparenti, della cui identità personale , qualifica e poteri io notaio sono certo,
IN PRIMO LUOGO
premesso:
1) che il Comune di Cadrezzate ha approvato un programma integrato di intervento con delibera del CONSIGLIO COMUNALE n. 21 del 26/05/2005 (esecutiva ai sensi di legge), facendo seguito alla proposta formulata dai sig.ri Gian Mario Bruschera, Mauro Campagnoli e Mario Sartorio;
2) che, successivamente all'approvazione, è stata stipulata – giusta atto da me notaio ricevuto al rep. n. 196527/16658 del 28 novembre 2005
registrato a Gavirate il 12 dicembre 2005 al n. 3812, serie 1T, trascritto a Varese il 13 dicembre 2005 ai nn. 35417/20384,
la convenzione che regola l'attuazione del programma integrato di intervento, definendone i profili prestazionali, e giusta la quale sono state previste (ma non ancora effettuate) cessioni di aree a vantaggio del Comune;
3) che, successivamente alla stipula della convenzione, sono stati rilasciati:
a) Permesso di Costruire n. 2005/77 in data 8 maggio 2006 per demolizione di edificio agricolo fatiscente e costruzione edificio residenziale a schiera con dieci unità, all'interno del programma integrato d'intervento;
b) Autorizzazione Paesaggistica n.27 del giorno 8 maggio 2006;
c) Permesso di Costruire n. 2006/076 del 26 marzo 2007 per opere di urbanizzazione;
d) Autorizzazione Paesistica per opere di urbanizzazione del 27 febbraio 2007;
4) che i lavori di realizzazione del compendio autorizzato e delle opere di urbanizzazione sono ancora in corso;
5) che la Societa' METAPROGETTO S.R.L. è succeduta agli originari proponenti in esito ad Atto di acquisto in data tre maggio 2006 al n. 198630/17417 di mio repertorio, registrato a Gavirate il 23 maggio 2006 al n. 1678 Serie 1T, trascritto a Varese il 24 maggio 2006, ai nn. 11994/7189,
e si è fatta incondizionatamente carico delle obbligazioni previste dalla convenzione urbanistica ed ha ottenuto la voltura a proprio nome del permesso di costruire e della autorizzazione paesaggistica;
6) che le compensazioni commerciali previste dall'art. 18 della convenzione sono state attuate, mentre le compensazioni ambientali previste dall'art. 17 della convenzione devono ancora essere completate;
7) che la Societa' METAPROGETTO S.R.L. , nell'ambito di una complessiva rivisitazione delle linee di fondo dell'interven-

			to, ha formulato una proposta di variante del programma integrato di intervento, con connessa proposta di novazione della convenzione urbanistica che accede al suddetto programma integrato di intervento; 8) che il Comune di Cadrezzate ha analiticamente valutato la proposta pervenuta e ne ha attentamente soppesato i vantaggi per la collettività cadrezzatese e le esternalità territoriali, paesaggistiche ed ambientali indotte; 9) che la proposta è stata, ad esito della pubblicazione per quindici giorni della precedente delibera di adozione (a cui non ha fatto seguito la proposizione di osservazioni), definitivamente approvata dal Consiglio comunale con la citata deliberazione n. 29 del 30 settembre 2010, regolarmente pubblicata; 10) che l'atto novativo dell'originario PII postula la necessità di introdurre talune modificazioni anche nell'originaria convenzione. Tutto ciò premesso, le parti sopra costituite CONVENGONO 1. di modificare i seguenti articoli della convenzione urbanistica che accede al PII nel senso che segue: Art. 1 Premesse Omissis ... "altezza massima non superiore ai seguenti valori: omissis - edificio B: metri 6,50 al colmo della copertura, massimo un piano, con possibilità di soppalco per una superficie non superiore al 50 della superficie in pianta; - edificio C: metri 12 al colmo della copertura, massimo tre piani, comprensivi di volumi tecnici; Omissis... A. allegati progettuali TAV.1 Estratto P.R.G, TAV.2 Planimetria individuazione delle funzioni, delle distanze e dell'ingombro degli edifici, TAV.3 Schema di verifica individuazione dei parcheggi e delle aree di uso pubblico, TAV.3.1 Schema e individuazione aree in cessione, TAV.4 Inquadramento paesaggistico - Planivolumetrico d'insieme e abaco dei materiali, TAV.4.1 Inquadramento paesaggistico : planivolumetrico d'insieme, tavola del verde, TAV.5 Inquadramento paesaggistico - Planivolumetrico d'insieme e prospetti tipo, TAV.6 Adeguamento dei servizi tecnologici nuova rete fognaria, TAV.7 Riqualificazione morfologica e funzionale: Compensazione ambientale e commerciale - inquadramento geografico degli interventi, ALLEGATO A: Relazione tecnica	

Documentazione fotografica

Relazione illustrativa delle scelte,
ALLEGATO B: Computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico,
Art. 3 modalità costruttive
"Il programma prevede la realizzazione di:
A) edifici residenziali per una superficie coperta di 710 mq, su due piani per complessivi 1.420 mq, con altezza massima di metri 9.00 ed un volume di mc 4.260;
B) edificio ad uso commerciale con magazzino per una superficie coperta di mq 1.400 ed una altezza massima di mt. 6,50;
C) Edificio plurifunzionale per una superficie coperta di 700 mq. su tre piani, per complessivi 2.100 mq ed una altezza massima di 12.00 mt., così suddiviso:
ricettivo 200 mq (piano terra) ;
ristorazione 500 mq. (piano terra);
ricettivo 700 mq. (piano primo);
- ricettivo 700 mq. (piano secondo);
per un totale di 2.810 mq di superficie coperta e 4.920 mq di s.l.p..
Le parti si danno atto che con successivo atto potranno essere identificati i parcheggi pertinenziali alle attività commerciali, nel rispetto della previsioni della L.R. 23 luglio 1999, n. 14 e succ. mod. ed int.; le parti si danno altresì atto che per effetto delle modifiche introdotte nelle destinazioni originariamente previste non verrà realizzato un centro commerciale.
Art. 5. Opere di urbanizzazione primaria
Omissis ... ivi compresa la realizzazione di un nuovo collettore fognario, con realizzazione del nuovo tratto di fognatura di collegamento a monte dell'attuale impianto di depurazione e sino al campo sportivo, con oneri di progettazione e sicurezza cantiere.
Art. 8 contributo costo di costruzione (compensazione)
Le parti si danno atto che gli impegni prestazionali complessivamente assunti
dalla parte privata sono quantificabili in euro
1.331.742,17 (unmilionetrecentotrentunomilasettecentoquarantadue/17) in luogo di 1.281.961,00 (unmilioneduecentottantunomilanovecentosessantuno/00), e che
tale somma è ampiamente superiore alla somma di euro 134.251,60 (centotrentaquattromiladuecentocinquantuno/60) dovuta al Comune in via ordinaria per oneri di urbanizzazione.
Pertanto il Comune ammette la parte privata a compensare integralmente quanto dovuto per il costo di costruzione pari a euro 204.127,55).
Art. 13 Durata del Piano Integrato di Intervento
Il presente Piano integrato di intervento ha validità sino al 28 novembre 2012,
per quanto attiene all'esecuzione delle nuove opere (ossia la

certificato fino ad oggi non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici comunali in ordine all'oggetto di contratto.
Articolo 4)
Le parti cedenti garantiscono la piena proprietà e la libera disponibilità dell'oggetto di contratto, la sua immunità da oneri reali di garanzia o di godimento, da ipoteche, da vincoli di alcun genere e garantiscono che non esistono persone aventi diritti di prelazione a norma delle leggi vigenti, assumendo le garanzie di legge per molestie ed evizioni.
Articolo 5)
PROVENIENZA
Decreto di Trasferimento immobiliare del Tribunale di VARESE in data 15 gennaio 2000, Es. 38/94 Cron. 2254 Rep. 1825, registrato a Varese il 19 ottobre 2000, al n. 1788 mod. 71/M, Serie IV, trascritto a Varese il 31 ottobre 2000, ai nn. 17314/10846.
Articolo 6)
Dichiarazioni ai sensi della legge 19 maggio 1975 n.151 Bruschera Gian Mario, Campagnoli Mauro e Sartorio Mario dichiarano di essere tutti coniugati in regime di separazione dei beni con i rispettivi coniugi;
tutti i cedenti dichiarano gli immobili in oggetto sono beni personali.
Le spese connesse e dipendenti dal presente atto sono a carico della società METAPROGETTO S.R.L..
E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto da me letto, presenti i testi, ai comparenti che approvandolo e confermandolo lo sottoscrivono con i testimoni e me notaio alle ore tredici e minuti quaranta.
Dattiloscritto da
persona di mia fiducia e completato a mano da me in nove fogli di cui ne occupa trentaquattro facciate qui.
F.to: Campagnoli Mauro
Bruschera Gian Mario
Mario Sartorio
Costantini Diego
Paola Montalbetti teste
Alessandra Ponti teste
Enrico Somma Notaio

Si precisa che secondo le previsioni del Piano di Governo del Territorio adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 16 dicembre 2010 n. 43,
i mappali sopra indicato ricadono rispettivamente
il mapp. 876: in areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e parte in classe geologica IV fattibilità con gravi limitazioni,
il mapp. 868: in areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e parte in fascia di rispetto stradale;
il mapp. 4427: in tessuto dell'edificazione in itinere;
il mapp. 924: in areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e in classe geologica IV - fattibilità con gravi limitazioni.
COERENZE:
- del mapp. 876: in senso orario mapp. 872, strada consorziale, mapp. 1515, 4428;
- del mapp. 868: in senso orario mapp. 867, strada provinciale, mapp. 1301, 866;
- del mapp. 924: in senso orario mapp. 925, 928, 1520, strada consorziale;
- del mapp. 4427: in senso orario strada provinciale, mapp. 865, 872, 4428, 860, 861, 862, 863.
Valore
delle aree in cessione Euro 21.050,00 (ventunomilacinquanta/00) di cui euro 1.040,00 (millequaranta/00) per il mapp. 876, euro 1.390,00 (milletrecentonovanta/00) per il mapp. 868, euro 18.600,00 (diciottomilaseicento/00) per il mapp. 4427 ed euro 20,00 (venti/00) per il mapp. 924.

PATTI E CONDIZIONI

Articolo 1)
Le porzioni di terreno descritte si trasferiscono in proprietà a favore del Comune di CADREZZATE a corpo e non a misura, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alle parti cedenti, con rinuncia ad ogni diritto anche eventuale all'ipoteca legale.
Articolo 2)
Gli effetti del presente atto decorrono da oggi, con ogni conseguenza utile o onerosa per le parti. Da oggi si intende trasferito al Comune di CADREZZATE il possesso giuridico mentre il materiale godimento sarà trasferito al momento del collaudo delle opere.
Articolo 3)
Ai sensi della vigente normativa urbanistica (art. 30 del DPR 380/2001) si allega al presente atto sub lettera "B" a farne parte integrante e sostanziale, previa lettura da me notaio data ai Comparenti alla presenza dei testimoni, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di CADREZZATE in data 13 gennaio 2011,
e le parti cedenti attestano che dalla data del rilascio del

variante del percorso al tracciato fognario su percorso più lineare ed insuscettibile di interferenze con l'attiguo metanodotto ad alta pressione della Snam) ad esclusione della realizzazione del depuratore che sarà da completare, nelle sole parti strutturali, entro il 28 novembre 2011, salva la facoltà per l'Amministrazione comunale di comunicare, in relazione alle specifiche esigenze di collegamento, il termine inderogabile di messa in esercizio dell'impianto e salvo eventuali proroghe assentite con atto motivato dell'Amministrazione Comunale.
Art. 17 Compensazioni ambientali
Soppresso da "A mente", sino a "mapp. 868".
Art. 19 definizione oneri a carico dei proponenti
Omissis. "in aggiunta a quanto previsto nella originaria convenzione, la parte privata - quale standard prestazionale – eseguirà, a sua cura e spese entro il termine di tre anni dalla stipula della seguente convenzione, la seguente opera:
1. parcheggi
L'area a parcheggio in cessione occuperà una superficie di 1860 mq..
I parcheggi saranno realizzati con elementi in "prato armato" posati su letto di sabbia, sp.3/5 cm e sottostante sottofondo di ghiaia. La delimitazione tra le aree a parcheggio e le aree verdi sarà realizzata in cordoli in cls. prefabbricato vibrocompresso. L'area carrabile sarà realizzata in conglomerato bituminoso;
2. di darsi atto che tutte le altre clausole e previsioni del programma integrato di intervento e della convenzione che a quello accede restano ferme e sono confermate come integralmente vincolanti per il soggetto attuatore e per il Comune;
3. di darsi atto, a fini di maggior chiarezza, che il testo della convenzione che regola l'attuazione del programma integrato di intervento, per effetto delle modificazioni derivanti dal presente atto di novazione, è il seguente:
"premesso
1. che il Comune di Cadrezzate ha approvato un programma integrato di intervento con delibera c.c. n. 21 del 26 maggio 2005 (esecutiva), facendo seguito alla proposta formulata dai sig.ri Gian Mario Bruschera, Mauro Campagnoli e Mario Sartorio;
2. che, successivamente all'approvazione, è stata stipulata – giusto atto da me notaio ricevuto al rep. n.196527/16658 in data 28 novembre 2005, la convenzione che regola l'attuazione del programma integrato di intervento, definendone i profili prestazionali, e giusta la quale sono state previste (ma non ancora effettuate) cessioni di aree a vantaggio del Comune;
3. che, successivamente alla stipula della convenzione, sono stati rilasciati:
a) Permesso di costruire n. 2055/77 del giorno 8 maggio 2006 per demolizione edificio agricolo fatiscente e costruzione

	edificio residenziale a schiera con 10 unità, all'interno del programma integrato d'intervento; b) Autorizzazione paesaggistica n.27 del giorno 8 maggio 2006; c) Permesso di costruire n. 2006/076 del 26 marzo 2007 per opere di urbanizzazione; d) Autorizzazione paesistica del 27 febbraio 2007; 4. che i lavori di realizzazione del compendio autorizzato e delle opere di urbanizzazione sono ancora in corso; 5. che la società METAPROGETTO S.R.L. è succeduta agli originari proponenti e si è fatta incondizionatamente carico delle obbligazioni previste dalla convenzione urbanistica ed ha ottenuto la voltura a proprio nome del permesso di costruire e della autorizzazione paesaggistica; 6. che le compensazioni commerciali previste dall'art. 18 della convenzione sono state attuate, mentre le compensazioni ambientali previste dall'art. 17 della convenzione devono ancora essere completate; 7. che la METAPROGETTO S.R.L. nell'ambito di una complessiva rivisitazione delle linee di fondo dell'intervento, ha formulato una proposta di variante del programma integrato di intervento, con connessa proposta di novazione della convenzione urbanistica che accede al suddetto programma integrato di intervento; 8. Che il Comune di Cadrezzate ha analiticamente valutato la proposta pervenuta e ne ha attentamente soppesato i vantaggi per la collettività cadrezzatese e le esternalità territoriali, paesaggistiche ed ambientali indotte; 9. che la proposta è stata, ad esito della pubblicazione per quindici giorni della precedente delibera di adozione (a cui non ha fatto seguito la proposizione di osservazioni), definitivamente approvata dal Consiglio comunale con la deliberazione n. 29 del 30 settembre 2010, regolarmente pubblicata; 10. che l'atto novativo dell'originario P.I.I. postula la necessità di introdurre talune modificazioni anche nell'originaria convenzione. Tutto ciò premesso, le parti sopra costituite CONVENGONO Art. 1. Premesse Le premesse, comprese quelle ivi indicate e quelle del precedente atto formano parte integrante del presente atto. Omissis ... "altezza massima non superiore ai seguenti valori: omissis - edificio B: metri 6,50 al colmo della copertura, massimo un piano, con possibilità di soppalco per una superficie non superiore al 50 % della superficie in pianta; - edificio C: metri 12 al colmo della copertura, massimo tre piani, comprensivi di volumi tecnici; Omissis...		1860 mq.. I parcheggi saranno realizzati con elementi in "prato armato" posati su letto di sabbia, sp.3/5 cm e sottostante sottofondo di ghiaia. La delimitazione tra le aree a parcheggio e aree verdi sarà realizzata in cordoli in cls. prefabbricato vibro-compresso. L'area carrabile sarà realizzata in conglomerato bituminoso. 2. di darsi atto che tutte le altre clausole e previsioni del programma integrato di intervento e della convenzione che a quello accede restano ferme e sono confermate come integralmente vincolanti per il soggetto attuatore e per il Comune. 3. di darsi atto, a fini di maggior chiarezza, che il testo della convenzione che regola l'attuazione del programma integrato di intervento, per effetto delle modificazioni derivanti dal presente atto di novazione, è quello qui riportato. 4. di darsi atto che il programma integrato di intervento anche in seguito alle modificazione introdotte per effetto dell'atto di novazione mantiene i caratteri qualificatori previsti dall'art. 87 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12. IN SECONDO LUOGO In attuazione di quanto previsto nella originaria convenzione come modificata dall'atto novativo, i signori Bruschera Gian Mario, Campagnoli Mauro, Sartorio Mario quali comproprietari in ragione di un terzo indiviso ciascuno, nonchè nella loro qualità di originari soggetti richiedenti il Piano Integrato di Intervento e danti causa della società METAPROGETTO S.R.L. soggetto attuatore del piano, nonche' proprietaria del mapp. 4427 cedono e trasferiscono gratuitamente al COMUNE DI CADREZZATE che accetta ed acquista la piena proprietà delle seguenti aree in Comune di CADREZZATE: - aree in zona P.I.I. - Programma integrato di intervento ai sensi del P.R.G. vigente censite al CATASTO TERRENI di detto Comune come segue: foglio logico 9, mappale 876 semin arbor cl. 2, are 10, centiare 40, RD. Euro 5,10 RA. Euro 3,22, mappale 868 semin arbor cl. 2, are 13, centiare 90, RD. Euro 6,82 RA. Euro 4,31, mappale 4427 E.U. are 18 centiare 60 che corrisponde al Catasto Fabbricati a: fg. di mappa 6, mapp. 4427 area urbana, mq. 1860; -area in zona E1 a prevalente destinazione agricola ai sensi del P.R.G. vigente, censita in CATASTO TERRENI di detto Comune come segue: foglio logico 9, mappale 924 pascolo arbor cl. U. centiare 20 RD.Euro 0,02 RA. Euro 0,01.	

"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione che accede al programma integrato di intervento stipulata con il Comune di Cadrezzate, in data 19 aprile 2011 trascritta in data ...,
e di accettare integralmente gli obblighi derivanti dalla convenzione medesima, per l'intero ed in solido con gli altri comproprietari di immobili compresi nel perimetro del citato Programma integrato ed altresì in solido con gli originari attuatori, sia con riferimento agli obblighi di cessione, sia con riferimento a quelli di esecuzione di opere".
In ogni caso, le parti originarie stipulanti restano solidalmente obbligate con i loro aventi causa rispetto alla corretta e totale esecuzione di quanto qui previsto a vantaggio dell'amministrazione.
Art. 15. Mutamento della disciplina urbanistica
Il Comune si riserva la facoltà di mutare la disciplina Urbanistica del comprensorio oggetto della presente Convenzione ove intervengano particolari e comprovati motivi di interesse pubblico. In tal caso nessun indennizzo o risarcimento sarà dovuto al privato attuatore.
Art. 16. Spese relative alla Convenzione
Le spese del presente atto sono ad integrale carico della parte privata.
La parte privata rinuncia definitivamente a qualsiasi pretesa, diritto, rivendicazione relativamente alla revoca-annullamento di una precedente stesura della proposta di Programma integrato di intervento.
Art. 17 Compensazioni ambientali
La parte privata si impegna
altresì, sempre entro il termine di un anno dalla stipula della presente convenzione, ad attuare la riqualificazione del Rio Motta, con rafforzamento argini onde riceve le acque meteoriche dell'intero comparto.
Art. 18 Compensazione commerciale
Al fine di mitigare gli effetti che l'insediamento di nuove strutture - comunque di superficie al lordo non superiore a 1.500 mq. - potrebbe determinare sulla rete di esercizi di vicinato presenti nel nucleo antico di Cadrezzate, la parte privata effettuerà, entro un anno dalla stipula della presente convenzione, i seguenti interventi di riqualificazione morfologica e funzionale del nucleo antico:
- Sistemazione aiuole di Piazza Davi;
- Sistemazione aiuole del parcheggio di via Matteotti;
Art. 19 Definizione oneri a carico dei proponenti
Omissis. .in aggiunta a quanto previsto nella originaria convenzione, la parte privata - quale standard prestazionale – eseguirà, a sua cura e spese entro il termine di tre anni dalla stipula della presente convenzione, la seguente opera:
1. parcheggi.
L'area a parcheggio in cessione occuperà una superficie di

A -allegati progettuali
TAV.1 Estratto P.R.G.,
TAV.2 Planimetria individuazione delle funzioni, delle distanze e dell'ingombro degli edifici,
TAV.3 Schema di verifica individuazione dei parcheggi e delle aree di uso pubblico,
TAV.3.1 Schema e individuazione aree in cessione,
TAV.4 Inquadramento paesaggistico - Planivolumetrico d'insieme e abaco dei materiali,
TAV.4.1 Inquadramento paesaggistico, - planivolumetrico d'insieme, tavola del verde,
TAV.5 Inquadramento paesaggistico - Planivolumetrico d'insieme e prospetti tipo,
TAV.6 Adeguamento dei servizi tecnologici nuova rete fognaria,
TAV.7 Riqualificazione morfologica e funzionale: Compensazione ambientale e commerciale - inquadramento geografico degli interventi,
ALLEGATO A: Relazione tecnica,
Documentazione fotografica,
Relazione illustrativa delle scelte,
ALLEGATO B: Computo metrico estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico,
Art. 2. Modalità di attuazione
Il Programma Integrato di Intervento da realizzarsi sulle aree indicate in premessa avverrà in conformità delle norme di cui alla presente convenzione, nonché in osservanza delle tavole grafiche e degli elaborati tecnici che fanno parte integrante e sostanziale del presente atto, anche ai fini della identificazione delle modalità di intervento, dei materiali, nonché delle consistenze dei diversi fabbricati, comunque in suscettibili di incrementi.
La parte privata si impegna ad eseguire gli interventi edilizi osservando i seguenti principi:
- rispettare le norme del codice civile ed i diritti di terzi;
- eseguire opere architettoniche in conformità ai progetti, rispettando le scelte tipologiche, materiche, cromatiche indicate dal Comune, impiegando materiali di prima scelta anche con riferimento alle parti oggetto di successiva cessione, concordando preventivamente - con riferimento a queste ultime - ogni scelta operativa con gli incaricati dell'amministrazione comunale;
realizzare gli allacciamenti tra gli edifici ed i pubblici servizi osservando le disposizioni di legge ed i regolamenti vigenti e rispettando le indicazioni degli Enti preposti all'erogazione di tali servizi;
rispettare le destinazioni urbanistiche ed i volumi edificabili, che dovranno essere conformi al Programma integrato ed alle Norme Tecniche di Attuazione del piano regolatore gene-

rale vigente.

Art. 3. Modalità costruttive

Il programma prevede la realizzaizone di:

A. edifici residenziali per una superficie coperta di mq.710 (settecentodieci) su due piani per complessivi mq. 1.420 (millequattrocentoventi), con altezza massima di metri 9,00 (nove virgola zero zero) ed un volume di mc. 4.260 (quattromiladuecentosessanta),

B. edificio ad uso commerciale con magazzino per una superficie coperta di mq 1.400 ed una altezza massima di mt. 6.50;

C. Edificio plurifunzionale per una superficie coperta di 700 mq. su tre piani, per complessivi 2.100 mq. ed una altezza massima di 12.00 mt., così suddiviso:

- ricettivo 200 mq. (piano terra) ;
- ristorazione 500 mq. (piano terra);
- ricettivo 700 mq. (piano primo);
- ricettivo 700 mq. (piano secondo);

per un totale di 2.810 mq. di superficie coperta e 4.920 mq di s.l.p..

Le parti si danno atto che con successivo atto potranno essere identificati i parcheggi pertinenziali alle attività commerciali, nel rispetto della previsioni della L.R. 23 luglio 1999, n. 14 e succ. mod. ed int.; le parti si danno altresì atto che per effetto delle modifiche introdotte nelle destinazioni originariamente previste non verrà realizzato un centro commerciale.

Art. 4. Cessione di aree per opere di urbanizzazione

Per quanto riguarda la cessione da parte dei proponenti delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni si rimanda al "secondo luogo" della presente convenzione.

La parte privata si obbliga per sé e per suoi aventi causa e diritto a cedere le aree necessarie di sua proprietà per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria come da tavole grafiche allegate, mentre il Comune si impegna a reperire le aree ed i diritti di proprietà di terzi necessari ai fini della formazione dell'opera fognaria.

Art. 5. Opere di urbanizzazione primaria

I Proponenti si obbligano, per sé e per loro aventi causa, al fine di soddisfare i bisogni indotti dal maggior carico insediativo postulato dall'intervento ed al fine di soddisfare le condizioni di infrastrutturazione territoriale richieste dall'amministrazione comunale aventi ad oggetto una prospettiva di area vasta, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria come descritte nelle tavole e nel computo metrico allegato.

Le suddette opere di urbanizzazione primaria saranno eseguite, a cura e a spese dei Proponenti, entro e non oltre tre anni dal rilascio del permesso di costruire, la cui richiesta dovrà essere formalizzata - pena decadenza dell'intero Pro-

la vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ogni subappalto dovrà essere autorizzato preventivamente dal Comune.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in sostituzione dei Proponenti ed a spese dei medesimi, quando gli stessi non vi abbiano provveduto nei termini previsti e con la necessaria diligenza, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dalla presente Convenzione.

Il Comune non dovrà provvedere alla preventiva messa in mora.

Per tutte le attuazioni della parte privata restano ferme le garanzie previste dagli artt. 1665 e segg. del codice civile, qui espressamente richiamati su base consensuale. I termini massimi di garanzia avranno corso dalla data di collaudo.

Art. 11. Collaudo opere di urbanizzazione

Il collaudo è riservato alla esclusiva competenza del Comune, le relative spese restano a carico dei Proponenti.

Art. 12. Realizzazione graduale delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere effettuata anche gradualmente, in modo però da assicurare sempre i servizi agli edifici da costruire.

Gli impianti e tutti i servizi di urbanizzazione (strade, fognatura, rete idrica, reti di distribuzione del gas, telefono, corrente elettrica) passeranno gratuitamente di proprietà del Comune quando ne sia accertata la loro esecuzione a regola d'arte ed a Collaudo positivamente effettuato.

Non potrà essere accordata alcuna licenza di agibilità ai fabbricati in mancanza del favorevole collaudo finale di tutte le opere urbanizzative da attuare a carico della parte privata.

Art. 13 Durata del Piano Integrato di Intervento

Il presente Piano Integrato di intervento, ha validità sino al 28 novembre 2012 per quanto attiene all'esecuzione delle nuove opere (ossia la variante di percorso del tracciato fognario su percorso più lineare e insuscettibile di interferenze con l'attiguo metanodotto ad alta pressione della Snam) ad esclusione della realizzazione del depuratore che sarà da completare nelle sole parti strutturali entro il 28 novembre 2011, salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di comunicare, in relazione alle specifiche esigenze di collettamento il termine inderogabile di messa in esercizio dell'impianto e salvo eventuali proroghe assentite con atto motivato dell'Amministrazione comunale.

Art. 14. Passaggi di proprietà dei lotti

Nel caso in cui i Proponenti procedano ad alienazione delle aree gli stessi si obbligano a trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla Convenzione con il Comune, con correlativa analitica trascrizione del seguente tenore, da trasmettere obbligatoriamente al Comune:

= 1.835,20 mq.

Per un totale di area a standard ad uso pubblico
= 2.417,40 mq.

Con riferimento alle destinazioni ammesse si precisa che la destinazione terziario non consentirà l'insediamento di attività rumorose o foriere di emissioni superiori ai parametri di legge.

COMMERCIO, TERZIARIO DIREZIONALE, RICETTIVO

Commercio

Standard per parcheggi >= 700 mq

Standard per area uso pubblico >= 700 mq

Ricettivo (ristorazione)

Standard per parcheggi >= 250 mq

Standard per area uso pubblico >= 250 mq

Ricettivo

Standard per parcheggi >= 800 mq

Standard per area uso pubblico >= 800 mq

Per un totale di area a standard per parcheggi
1.860 mq (come da tavole depositate in Comune)

Per un totale di area a standard ad uso pubblico =
1.730 mq + 2.430 mq in cessione (come da tavole allegate).

Art. 10. Progettazione esecutiva opere di urbanizzazione

Il progetto, la D.L., il progetto per la sicurezza ed ogni ulteriore onere per la parte tecnica relativa alla fognatura tratto 2-22 ed al depuratore saranno a carico dell'Amministrazione Comunale.

A carico dell'Amministrazione Comunale saranno pure l'acquisizione delle aree necessarie per la realizzazione di tali manufatti, l'ottenimento di servitù di passaggio e autorizzazione agli enti preposti per tutte le opere di urbanizzazione nonché i contratti per le forniture di energia elettrica necessarie al funzionamento postcollaudo dell'impianto.

Il computo estimativo definitivo di suddette opere dovrà essere fornito dall'Amministrazione Comunale prima della firma della presente convenzione. Sin da ora la parte privata resta obbligata ad attuare quanto sarà indicato in maniera puntuale in tali elaborati e nei connessi computi estimativi. La parte privata non potrà introdurre variazioni di sorta in fase attuativa e per alcuna ragione potrà sostituire lavorazioni, materiali o tipologie. Essa dovrà conformarsi senza deroghe al cronoprogramma che verrà formulato dal Comune prima dell'inizio lavori. Ogni violazione del presente articolo, a prescindere dalla rilevanza e valore economico della condotta inadempiente, darà titolo al Comune per estromettere la parte privata e per eseguire le opere urbanizzative in danno della stessa, previa escussione della fideiussione, fatta salva la possibilità per il Comune di esercitare altra facoltà di tutela ritenuta più vantaggiosa.

Tutte le altre opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno eseguite su progetto e D. L. dei proponenti e sotto gramma integrato - entro un anno dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento.

Le opere di Urbanizzazione Primaria da eseguire saranno:

a. Opere di formazione reti urbanizzative, ivi compreso il tratto fognario 8-18, sottoservizi ed allacciamenti alle reti civiche preesistenti, opere stradali, arredo urbano, parcheggi, secondo il progetto dei proponenti che dovrà essere oggetto di approvazione da parte del Comune prima dell'inizio delle opere;

b. Opere di fognatura e costruzione di depuratore, secondo il progetto dell'amministrazione,
ivi compresa la realizzazione di un nuovo collettore fognario, con realizzazione del nuovo tratto di fognatura di collegamento a monte dell'attuale impianto di depurazione e sino al campo sportivo, con oneri di progettazione e sicurezza cantiere.

Ogni maggior costo rispetto al computo metrico allegato resterà ad integrale carico della parte privata, fatto salvo secondo quanto meglio stabilito dall'art. 19.

L'importo di euro 869.268,00 (ottocentosessantanovemiladuecentosessantotto/00) convenzionalmente identificato in relazione alle opere da attuare da parte del privato verrà garantito dalla stessa con fideiussione bancaria, da consegnarsi al Comune contestualmente alla stipula della convenzione secondo le modalità previste dal successivo art. 7.

Si dà atto che l'importo globale per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione pari ad euro 869.268,00 (ottocentosessantanovemiladuecentosessantotto/00) è superiore alla quota del contributo per oneri di Urbanizzazione Primaria corrispondenti agli interventi edificatori secondo la disciplina vigente del Comune di Cadrezzate e così
determinati:

RESIDENZA

Mc 4.260 x E/mc 3,25 = € 13.845,00,

COMMERCIO

Mq 1.400 x E/mq 30,67 = Euro 42.938,00,

RICETTIVO

Mq 2.100 x €/mq 12,36 = Euro 25.956,00

Per un totale di euro 82.739,00 (ottantaduemilasettecentotrentanove/00).

Pertanto nessun onere integrativo di Urbanizzazione Primaria è dovuto dai Proponenti al Comune di Cadrezzate.

Art. 6. Opere di Urbanizzazione secondaria

La parte privata, a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, si obbliga, per sé e per suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria relative a parcheggi e aree a verde.

Le suddette opere di urbanizzazione secondaria saranno eseguite, a cura e a spese dei Proponenti entro e non oltre tre anni dal rilascio del permesso di costruire, la cui richiesta

ut supra dovrà essere formalizzata - pena la decadenza dell'intero Programma integrato - entro un anno dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento.
Le opere di urbanizzazione secondaria da eseguire saranno:
Aree destinate a parcheggio di uso pubblico;
Sistemazione area ad uso pubblico;
Fornitura e posa di arredo urbano.
La spesa per la loro realizzazione ammonta a Euro 162.693,00 (centosessantaduemilaseicentonovantatre/00) come da Computo Estimativo di massima allegato.
L'importo di Euro 162.693,00 (centosessantaduemilaseicentonovantatre/00) relativo alle opere di
urbanizzazione secondaria da realizzarsi a cura e a spese dei proponenti verrà garantito dagli stessi con fideiussione bancaria o di primaria ditta assicuratrice contestualmente alla stipula della convenzione secondo le modalità previste dal successivo art. 7.
Si dà atto che l'importo globale per la realizzazione di dette opere di urbanizzazione pari ad Euro 162.693,00 (centosessantaduemilaseicentonovantatre/00) è superiore alla quota del contributo per oneri di Urbanizzazione secondaria corrispondenti agli interventi edificatori secondo la disciplina vigente del Comune di Cadrezzate e così determinati:
RESIDENZA
Mc 4.260 x euro/mc 4,66 = € 19.851,60,
COMMERCIO
Mq 1.400 €/mq 8,44 = Euro 11.816,00,
RICETTIVO
Mq 2.100 x €/mq 9,45 = € 19.845,00,
per un totale di
euro 51.512,60 (cinquantunomilacinquecentododici/60).
Pertanto nessun onere integrativo di Urbanizzazione secondaria è dovuto dai Proponenti al Comune di Cadrezzate.
Le parti danno atto che è stata operata una puntuale disamina delle tavole di progetto al fine di verificare la correttezza dei calcoli volumetrici e danno altresì atto che nell'operare i correlativi calcoli sono state applicate le più recenti tabelle di determinazione degli oneri di urbanizzazione.
Art. 7. Garanzie Fideiussorie
A garanzia dell'esecuzione puntuale ed a regola d'arte delle opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione,
per l'importo complessivo di Euro 1.331.742,17 (unmilionetrecentotrentunomilasettecentoquarantadue/17), detratto l'importo delle opere gia' eseguite, la societa' Metaprogetto S.R.L., presenta polizza fidejussoria per euro 1.132.053,82 (unmilionecentotrentaduemilacinquantatre/82) emessa da AXA Assicurazioni S.P.A., filiale di Besozzo in data 13-4-2011, Appendice TRE Polizza N. 136652, che viene accettata dal legale rappresentante del Comune.
Tale fideiussione sarà svincolata dal Comune di Cadrezzate solo dopo il favorevole collaudo delle opere garantite. Si dà atto che detta fideiussione avranno validità fino a 60 mesi dalla stipula della seguente convenzione e che sarà obbligo delle parti private rinnovarle in caso di mancata ultimazione delle opere.
Nel caso di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, i proponenti autorizzano incondizionatamente il Comune a disporre della cauzione nel modo più ampio, con espressa rinuncia ad ogni opposizione giudiziale ed extra giudiziale e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune avrà da fare.
Art. 8. Contributo costo di Costruzione
Le parti si danno atto che gli impegni prestazionali complessivamente assunti dalla parte privata sono quantificabili in euro 1.331.742,17 (unmilionetrecentotrentunomilasettecentoquarantadue/17)
e che tale somma è ampiamente superiore alla somma di euro 134.251,60 (centotrentaquattromiladuecentocinquantuno/60) dovuta al Comune in via ordinaria per oneri di urbanizzazione.
Pertanto il Comune ammette la parte privata a compensare integralmente quanto dovuto per il costo di costruzione (pari a euro 204.127,55).
Art. 9. Quantificazione aree standard
Si dà atto che, non essendo dotato il Comune di Cadrezzate di piano dei servizi, gli standards urbanistici minimi previsti dalla legislazione vigente secondo l'art. 19 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51, sono:
RESIDENZA:
26,5 mq per abitante di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di cui 3 mq. per abitante per parcheggi.
Standard per parcheggi (4.260 mc /150) x 3 mq = 85,20 mq
Standard per area uso pubblico (4.260 mc/150) x 23,5 mq = 667,40 mq.
COMMERCIO, TERZIARIO DIREZIONALE, RICETTIVO
La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui il 50% per parcheggi di uso pubblico.
Commercio
Standard per parcheggi 1.400 mq/2 = 700 mq.
Standard per area uso pubblico 1.400 mq/2 = 700 mq.
Ricettivo (ristorazione)
Standard per parcheggi 500 mq/2 = 250 mq.
Standard per area uso pubblico 500 mq/2 = 250 mq.
Ricettivo
Standard per parcheggi 1.600 mq/2 = 800 mq.
Standard per area uso pubblico 1.600 mq/2 = 800 mq.
Per un totale di area a standard per parcheggi

ALLEGATO "A" al Rep. n. 209320/24563

COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.29 Registro deliberazioni N. 213 Rep.Pubblic.

Oggetto: NOVAZIONE DELLA CONVENZIONE " PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) VIA DON GUANELLA".

L'anno **duemiladieci** il giorno **trenta** del mese di **settembre** alle ore **21:00**, presso questa Sede Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta **Straordinaria** in **Prima** convocazione in seduta **Pubblica**.
Risultano:

CANTON MAURILIO	**P**	**MAGISTRI GIANCARLO**	**P**
ROBUSTELLINI CRISTIAN	**P**	**GRAGLIA GIAN LUCA**	**P**
PASCO LUCA	**P**	**MACALUSO ANTONIO**	**P**
TARAVELLA VINCENZO	**P**	**SARTORIO SANDRO**	**P**
BRUSCHERA ANGELO FRANCESCO	**P**	**LATTERI FABRIZIO**	**P**
VIVIAN ANNA MARIA	**P**	**GIUBILINI ALBERTO**	**P**
RUSPINI PIETRO PAOLO	**P**		

Presenti n. 13 e assenti n. 0.

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Signor ALONGI DOTT.SSA CARMELA.

Assume la presidenza il Signor CANTON MAURILIO in qualità di PRESIDENTE e dichiara aperta la seduta.

Delibera n.29 del 30-09-2010

Oggetto: NOVAZIONE DELLA CONVENZIONE " PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) VIA DON GUANELLA".

Il Vicesindaco, su richiesta del Sindaco illustra l'argomento in oggetto;

PREMESSO CHE:

- con Convenzione urbanistica del 28/11/2005, rep. n. 196527/16658 del dott. Enrico Somma Notaio in Angera, registrata a Gavirate il 12/12/2005 al n. 3812 serie 1T, attuativa di Programma Integrato di Intervento denominato "P.I.I. Don Guanella", l'attuatore può procedere alla realizzazione di edifici residenziali per un volume di mc. 4.260; edificio uso commerciale con magazzino per una superficie coperta per mq. 1.400 e di edificio plurifunzionale (terziario/direzionale, ricettivo e ristorazione) per una superficie coperta totale di mq. 2.810; obbligandosi nei confronti del Comune di Cadrezzate alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti nella formazione di reti urbanizzative, stradali, arredo urbano e parcheggi; opere di fognatura e costruzione di depuratore, nonché alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria consistenti in compensazioni ambientali, riqualificazione del Rio Motta e sistemazione aiuole; per un importo complessivo delle prestazionalità di €1.003.606,00;
- su proposta dell'attuatore e con propria Deliberazione n. 9 del 21/04/2008 è stato adottato l'aggiornamento del P.I.I. di cui trattasi, consistente nella modifica della distribuzione interna delle destinazioni del P.I.I., per la realizzazione di un ulteriore piano del blocco ricettivo alberghiero con destinazione turistico ricettiva; accollandosi l'attuatore impegni prestazionali per il nuovo importo di € 1.281.961,00 e pertanto con un aumento di € 278.355,00, consistenti fondamentalmente nella realizzazione del "Nuovo plesso ricreativo a Lago";
- con propria Deliberazione n. 22 del 25/07/2008, si è provveduto a integrare il proprio precedente atto n. 9/2008, dando atto che l'effettività delle previsioni urbanistiche conseguenti l'adozione della modifica del P.I.I., sono assoggettate al compimento della procedura di verifica di esclusione V.A.S.;
- con provvedimento del 17/11/2008 prot. 5071, la cd. 'Autorità Competente' per la V.A.S. ha emesso decreto atto ad escludere l'aggiornamento del P.I.I. di Via Don Guanella dalla procedura di Valutazione Ambientale – V.A.S.;
- la Provincia di Varese, con deliberazione della Giunta Provinciale, del 02/03/2009 PV n. 65, ha approvato la compatibilità con il P.T.C.P. dell'aggiornamento del P.I.I.;
- i documenti e la delibera di adozione di aggiornamento del P.I.I. sono stati depositati in libera visione dal 06/10/2008 al 20/10/2008 senza che siano pervenute successivamente osservazioni;

PRESO ATTO CHE con nota presentata in data 02/08/2010 prot. 3254, l'attuatore del P.I.I. società Metaprogetto S.r.l. con sede in Cocquio Trevisago, ha richiesto una variante del tracciato fognario su nuovo percorso ad andamento maggiormente lineare e insuscettibile di interferenze con l'attiguo metanodotto ad alta pressione della SNAM,

richiedendo inoltre la modifica dell'art. 13 della convenzione vigente, nel senso della proroga del termine per l'esecuzione delle nuove opere al 28/11/2012, ad esclusione della realizzazione del depuratore, da completare nelle parti strutturali entro il 28/11/2011, con successiva possibilità per l'Amministrazione Comunale di comunicare, in relazione alle specifiche esigenze di collettamento, il termine inderogabile di messa in esercizio dell'impianto;

DATO ATTO CHE

- l'Amministrazione Comunale con nota del 03/08/2010 prot. 3268, fatti salvi deliberati consiliari, ha accettato quanto proposto, in quanto la modifica del percorso della fognatura garantisce, sotto il profilo prestazionale, una incrementata attitudine dell'impianto di smaltimento ad accogliere le acque reflue di un comparto più ampio; comunicando nel contempo all'attuatore che diventa inopportuna la permanenza nell'apparato convenzionale della obbligazione relativa alle opere "Nuovo plesso ricreativo a Lago", convertendo tale impegno economico nella realizzazione di un nuovo collettore fognario che si sviluppi dall'attuale depuratore in essere di via Matteotti, passando per via Passeraccio e proseguendo lungo la dorsale di via Vallerini, sino a ricongiungersi al tratto a monte del collettore nelle vicinanze dell'area del campo sportivo;
- a seguito a sopralluoghi congiunti tra l'attuatore e l'ufficio tecnico, è stata elaborata una proposta del nuovo percorso fognario, che sostanzialmente recepisce le indicazioni dell'Amministrazione, valutando un percorso che inizia a monte dell'attuale impianto di depurazione e scende lungo la via Vallerini arrivando sino al campo sportivo, innestandosi al tronco modificato che risale dal nuovo impianto di depurazione, secondo l'allegata planimetria e per una spesa quantificata in € 230.000,00 come da allegato computo metrico estimativo;
- l'opera presenta notevoli vantaggi che si possono così sommariamente indicare:
  - la possibilità di raccogliere le attuali n. 2 linee fognarie che arrivano all'esistente impianto di depurazione;
  - la ridefinizione del tronco fognario di Via Vallerini innestandosi all'attuale rete che arriva dall'abitato;
  - -eliminazione della stazione di sollevamento di Via Vallerini;
  - -eliminazione delle attuali problematiche fognarie presso il complesso residenziale di via Passeraccio, eliminando i sollevamenti meccanici privati in essere;
  - -possibilità di servire aree previste "edificabili " nel nuovo P.G.T.;
  - -possibilità nella zona del campo sportivo di un innesto di un futuro collettore di gronda che vada ad eliminare la stazione di sollevamento di via Brebbia;

VISTA la bozza della convenzione di novazione, che recepisce la modifica delle prestazionalità dell'attuatore determinate nel nuovo importo di € 1.331.742,17 consistenti in:

- realizzazione impianto di depurazione;

- percorso fognario modificato dal nuovo impianto di depurazione sino al campo sportivo;
- realizzazione del nuovo tratto di fognatura di collegamento a monte dell'attuale impianto di depurazione e sino al campo sportivo con oneri di progettazione e sicurezza cantiere;
- formazione di parcheggi ad uso pubblico;
- sistemazione area ad uso pubblico;
- fornitura e posa di arredo urbano;

nonché la modifica dell'art. 13 della vigente convenzione volta a posticipare il termine per l'esecuzione delle opere al 28/11/2012, ad esclusione della realizzazione dell'impianto di depurazione da completare nelle sole parti strutturali entro il 28/11/2011;

Uditi i seguenti interventi:

Il consigliere Macaluso, dopo aver ricevuto conferma dal Vicesindaco che, a fronte dei nuovi lavori, riguardanti la rete fognaria, non verranno realizzati i previsti lavori di "Nuovo plesso ricreativo a lago", indica alcuni errori contenuti nello schema di Convenzione e, in particolare, l' espressione "che la proposta è stata favorevolmente esaminata dalle competenti commissioni consiliari" e l'importo della fideiussione;

Si conviene, pertanto, di apportare le relative correzioni a tali errori materiali;

Dopo, lo stesso consigliere richiede di allegare alla deliberazione un documento, che consegna al Segretario Comunale, anticipando che, nella parte finale è contenuta anche una frase provocatoria riferita alla " Piazza Garibaldi" (Allegato B);

Il consigliere Sartorio dice che il suo gruppo alla fine dello scorso anno, in occasione dell'approvazione del Bilancio di previsione, aveva dichiarato la propria disponibilità a collaborare con la maggioranza, ma che oggi, riguardo l'argomento in oggetto, hanno dovuto prendere atto che ciò non è stato attuato;

Il Vicesindaco risponde che i ruoli dei due gruppi sono diversi, non competendo alla minoranza consiliare la proposta degli atti deliberativi e, di conseguenza, non sono stati coinvolti a seguito della presentazione della proposta di novazione;

il Sindaco ribatte che il loro gruppo è sempre stato contrario alla realizzazione di questo depuratore ;

Il consigliere Sartorio ribadisce che il suo gruppo ha più volte dimostrato di voler collaborare in maniera fattiva,e, nei fatti, ciò è stato ribadito anche oggi segnalando degli errori, ma ora la maggioranza non può pretendere un voto favorevole in merito ad un argomento sul quale questi ultimi hanno potuto disporre di parecchi mesi per istruire la pratica, invece, la minoranza ha avuto solamente quarantotto ore di tempo;

Il consigliere Latteri ribatte che il suo gruppo, in più occasioni, ha segnalato il ritardo nell'esecuzione dei lavori di realizzazione del depuratore, come d'altronde si evince dall'esame del cronoprogramma, ma la maggioranza sembra essersene accorta solo di recente; inoltre,nel rilevare che viene dichiarata l'esecuzione di opere per circa 278 mila euro, chiede se l'amministrazione sia a conoscenza dell'ammontare dei lavori effettuati fino ad oggi;

Il consigliere Graglia risponde che non si tratta di un lavoro pubblico ma della realizzazione di un'opera di urbanizzazione da parte di privati;

Il consigliere Latteri ripete che l'opera doveva già essere ultimata e che nessuno, compreso il Sindaco, è a conoscenza dell'ammontare dei lavori effettuati a tutt'oggi;

Il Sindaco risponde al consigliere che tali dati potrà acquisirli esercitando il suo diritto di "accesso agli atti";

Il Vicesindaco ribadisce quanto già detto dal consigliere Graglia, seguendo, poi, un diverbio tra il Vicesindaco che definisce i consiglieri di minoranza una banda, che poi definisce musicale, e i consiglieri Sartorio e Macaluso che protestano;

Il consigliere Macaluso, dopo, dichiara che le risorse finanziarie, oggetto delle prestazioni convenzionali, sono, comunque, soldi pubblici e, di conseguenza, l'utilizzo degli stessi andrebbe monitorato;

Il Sindaco ribatte che tali risorse non sono state finanziate con fondi del bilancio;

Il Vicesindaco risponde che il Comune è in possesso della relativa polizza fideiussoria;

Ultimati gli interventi, il capogruppo del Gruppo "Orizzonte Cadrezzate" consegna la dichiarazione di voto da allegare alla deliberazione;

Ritenuto di poter procedere all'approvazione;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTI i pareri favorevoli resi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come da allegato;

Con voti favorevoli n.9, contrari n.4 (Macaluso Antonio, Sartorio Sandro, Latteri Fabrizio, Giubilini Alberto) espressi, per alzata di mano, dai n.13 consiglieri presenti e votanti

D E L I B E R A

1. Di approvare definitivamente, per le motivazioni in premessa indicate, la variante al PII e di novare, conseguentemente, la originaria convenzione che accede al PII (convenzione del 28/11/2005, rep. n. 196527/16658 del dott. Enrico Somma Notaio in Angera, registrata a Gavirate il 12/12/2005 al n. 3812 serie 1T, attuativa di Programma Integrato di Intervento denominato "P.I.I. Don Guanella") secondo lo schema di atto novativo allegato al presente atto, dando, mandato al Responsabile del Servizio Tecnico per la correlativa sottoscrizione;

2. Di rendere il presente provvedimento, con voti favorevoli n.9, contrari n.4 (Macaluso, Sartorio, Latteri, Giubilini), espressi per alzata di mano, immediatamente eseguibile, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, stante l'urgenza di procedere ai successivi adempimenti.

COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

PARERI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

DEL CONSIGLIO COMUNALE N. __29_____ DEL 30/09/2010_____
(Ai sensi dell'art.49 del Testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali approvato con D.Lgs. n.267 del 18/08/2000)

Oggetto: NOVAZIONE DELLA CONVENZIONE " PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII) VIA DON GUANELLA".

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione si esprime parere

FAVOREVOLE

Lì, 28-09-2010

Il Responsabile dell'Area Tecnica
COSTANTINI DIEGO

COMUNE DI CADREZZATE (Varese)

R.P.A. n° 219

AUTENTICAZIONE DI COPIA

Si rilascia copia conforme di n. 8 fogli, è conforme all'originale prodotto a questo ufficio.

CADREZZATE 19 APR 2011

L'IMPIEGATO DELEGATO
(Paola Ghiringhelli)

Letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
CANTON MAURILIO

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALONGI DOTTSSA CARMELA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal giorno - 4 NOV 2010 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Lì, - 4 NOV 2010

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALONGI DOTTSSA CARMELA

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il - 4 NOV 2010

[X] perché immediatamente eseguibile (art.134, comma 4, D.Lgs.vo n.267/2000);

[ ] decorsi i 10 giorni dalla data d'inizio della pubblicazione (art.134, comma 3, D.Lgs.vo n.267/2000);

Lì, - 4 NOV 2010

IL SEGRETARIO COMUNALE
ALONGI DOTTSSA CARMELA

ALLEGATO "B" al Rep. n. 20320/24563

COMUNE DI CADREZZATE
PROVINCIA DI VARESE
- AREA TECNICA -

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 003/2011
(Art. 30, D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380)

Bollo
€ 14,62

Prot. n. 136

Cadrezzate, li 13 gennaio 2011

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta in data 12/01/2010, presentata dal Comune di Cadrezzate, con sede in Cadrezzate via Vittorio Veneto, 29;

Viste le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con delibera della Giunta Regionale n. VI/44018 del 02/07/1999 e con Delibera del Consiglio Comunale n.36 del 19/10/1999 pubblicata, ai sensi dell'art 13 della Legge Regionale n. 23/97, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L). n. 51 del 22/12/1999;

CERTIFICA

che le aree distinte in catasto di questo Comune con i mappali sotto indicati, sono classificate nello strumento urbanistico come segue:

Mapp. 4427 – 868 - 876:	zona PII – Programma Integrato di Intervento;
Mapp.: 924	zona E1 - Aree con prevalente destinazione agricola.

Viste le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 16/12/2010;

CERTIFICA

che le aree distinte in catasto di questo Comune con i mappali sotto indicati, sono classificate nello strumento urbanistico come segue:

Mapp. 4427:	Tessuto dell'edificazione in itinere;
Mapp. 868	Areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e parte in fascia di rispetto stradale;
Mapp. 876:	Areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e parte in classe geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni;
Mapp.: 924	Areale agricolo in zona di rispetto dei pozzi e in classe geologica IV – fattibilità con gravi limitazioni.

Tutto il territorio comunale è soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004.

Il presente certificato è rilasciato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Comune di CADREZZATE (Varese)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
geom. Diego COSTANTINI

IDENTIFICAZIONE

VIA : Via Don Guanella
MAPPALI : 4555, 4557, 4559, 4558, 4556

CONSISTENZA

Superficie territoriale (St)= 7.800 mq
Ef = 0,6 mc/mq
Ef max = 0,8 mc/mq
Rc= 60% Sf
H max= 3 piani fuori terra
Altri parametri asssimilati art. 38 Pdr

INDICAZIONI

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

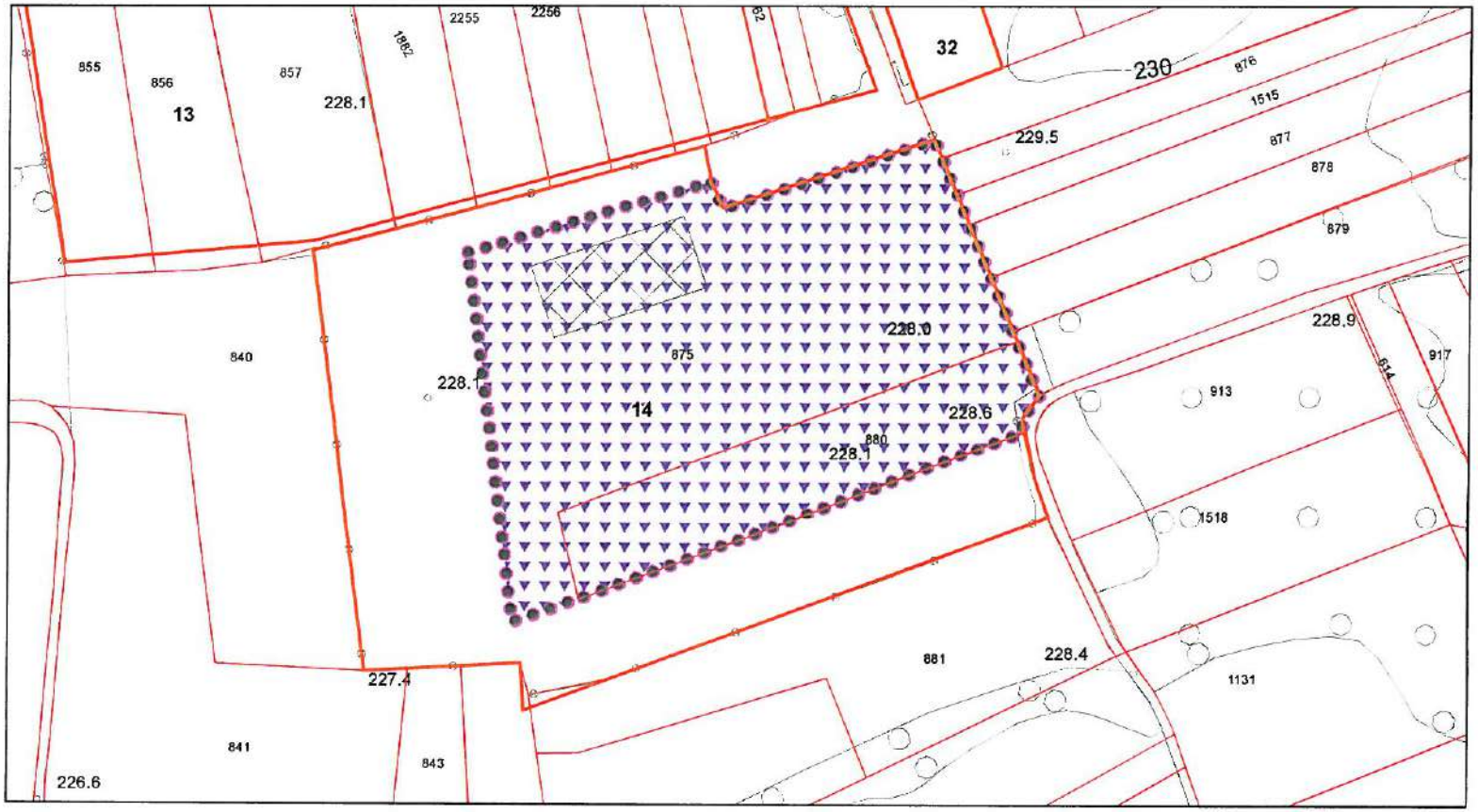
- Turistico ricettivo
- Terziario
- Commerciale (escluse medie e grandi strutture di vendita alimentari al dettaglio)
- Servizi di interesse Pubblico
- Attività educative/istruzione
- Residenziale nei limiti dell'art .38 del pdr

CRITERI DI INTERVENTO

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere una integrazione ambientale e paesaggistica dei corpi di fabbrica in progetto in relazione al contesto urbano e alla tipologia prevalente. La trasformazione dell'area dovrà essere subordinata alla verifica dello stato di salubrità dei suoli in ottemperanza dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene. Gli edifici esistenti dovranno essere preferibilmente demoliti al fine di una più omogenea

CRITERI DI NEGOZIAZIONE

L'intervento oggetto di Programma Integrato di Intervento sarà subordinato alla stesura di una convenzione tra proponente e il Comune di Cadrezzate.



Legenda
Perimetrazione PII

scala 1:1.000

L'indicazione delle aree a servizio riveste solo indicazione di tipo quantitativo, l'identificazione puntuale è demandata al progetto di P.I.I.

PII 04
VAR 2015
Scheda PII "04"

Ufficio del territorio di VARESE

Agenzia Entrate

Data: 21/03/2014
Ora: 11.42.06

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n.1 del 24/01/2014

Pubblicazione sul BUR

n.6 del 05/02/2014

	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE DEL VERBANO ORIENTALE Comuni di: ANGERA, BARDELLO, BESOZZO, BIANDRONNO, BREBBIA, BREGANO, CADREZZATE, CARAVATE, CAZZAGO BRABBIA, COCQUIO-TREVISAGO, COMABBIO, GAVIRATE, GEMONIO, ISPRA, LAVENO-MOMBELLO, LEGGIUNO, OSMATE, MALGESSO, MERCALLO, MONVALLE, RANCO, SANGIANO, TAINO, TERNATE, TRAVEDONA-MONATE, VARANO BORGHI				**REGIONE AGRARIA N°: 4** COLLINE DI VARESE Comuni di: AZZATE, BODIO LOMNAGO, BRUNELLO, BUGUGGIATE, CANTELLO, CARNAGO, CARONNO VARESINO, CASCIAGO, CASTELSEPRIO, CASTIGLIONE OLONA, CASTRONNO, CLIVIO, CROSIO DELLA VALLE, DAVERIO, GALLIATE LOMBARDO, GAZZADA SCHIANNO, GORNATE-OLONA, INDUNO OLONA, LONATE CEPPINO, LOZZA, MALNATE, MORAZZONE, TRADATE, VARESE, VEDANO OLONA, VENEGONO INFERIORE, VENEGONO SUPERIORE			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
PASCOLO CESPUGLIATO	10900,00				11100,00			
PRATO	43200,00				49600,00			
PRATO ARBORATO	43200,00				49600,00			
PRATO IRRIGUO	75500,00	SI	SI		77900,00			
PRATO IRRIGUO ARBORATO	75500,00				77900,00			
SEMINATIVO	54800,00				57500,00	SI	SI	
SEMINATIVO ARBORATO	54800,00				57500,00			
VIGNETO	89200,00				78300,00			
VIGNETO SPECIALIZZATO I.G.T.	171100,00				166700,00			

Brinzio

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.500	1.800
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	6.000

Brissago-Valtravaglia

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.500	1.700
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	6.000

Brunello

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	1.000	1.200
da ristrutturare	500	800
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	7.000

Brusimpiano

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.700	2.000
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	11.000	13.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	6.000

Buguggiate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.700	1.900
abitabili in buono stato	1.100	1.400
da ristrutturare	500	800
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	7.000

Busto Arsizio

vedi pagine iniziali della rilevazione

Cadegliano-Viconago

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.600	1.900
abitabili in buono stato	850	1.100
da ristrutturare	500	700
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	10.000	13.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	6.000

Cadrezzate

	Minimo	Massimo
UNITA' ABITATIVE	**€ / m²**	**€ / m²**
nuove/ristrutturate	1.600	1.800
abitabili in buono stato	900	1.200
da ristrutturare	500	700
BOX	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	12.000	15.000
POSTI AUTO	**€ / unità**	**€ / unità**
singoli	5.000	6.000

La presente pubblicazione è consultabile sul sito internet della Camera di Commercio di Varese: www.va.camcom.it, nella sezione "Tutela del mercato"

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CADREZZATE

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE UNICA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1000	L	3,4	4,7	L
Box	NORMALE	770	880	L	4,7	5,6	L
Ville e Villini	NORMALE	980	1100	L	3,6	5,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequen di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: VARESE

Comune: CADREZZATE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA UNICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	980	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	640	700	L	3,6	4,1	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1000	L	3,2	4,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequen di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Studio di architettura Balzarini - Via Prandoni,21 21020 MERCALLO - VA tel e fax: 0331.968.567 E.mail: arch.edobalzarini@libero.it

Arch.Edo Balzarini - Arch. Sara Bartoli - Arch. Laura Ceresa

14 DIC. 2005

COPIA PER UFFICIO TECNICO

COMUNE DI CADREZZATE
- prov. di Varese-

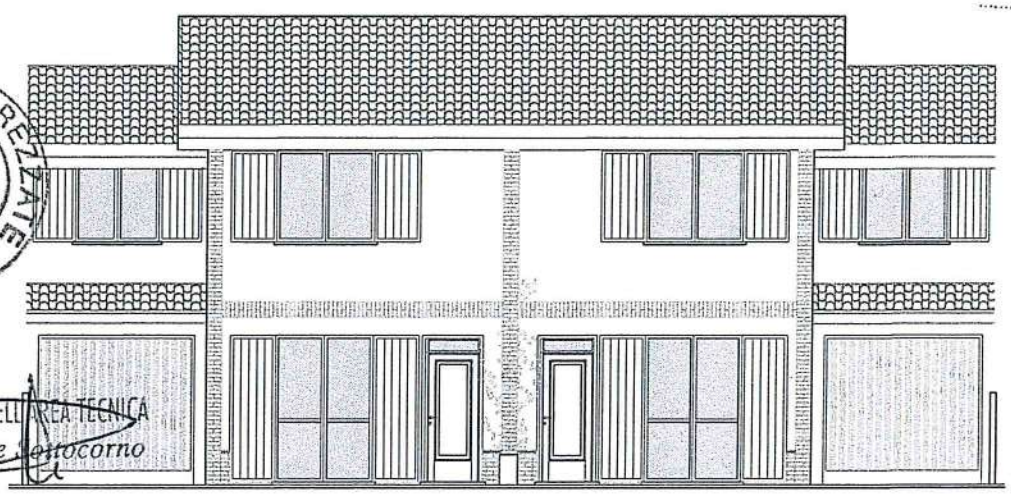
Richiesta Permesso di Costruire per la realizzazione di 10 villette a schiera in Via Don Guanella

COMUNE DI CADREZZATE
Provincia di Varese
Allegato al PERMESSO DI COSTRUIRE
N° PE2005/077 del 08/05/2006.

COMUNE DI CADREZZATE
Provincia di Varese
Allegato ad AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
Ai sensi del decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42
N° 27 del 08/05/2006

Comune di CADREZZATE (Varese)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. Daniele Lotocorno



OGGETTO: Planimetria generale

Data: 14 DIC. 2005

scala 1 : 500

I PROGETTISTI:

Arch. Balzarini Edo

BALZARINI EDO
architetto
ALBO di VARESE 184

Arch. Ceresa Laura

DOTT. ARCH. LAURA CERESA
albo di Varese n. 2223
Dom. Fisc.: Via I° Maggio, 4
21019 Somma Lombardo (Va)
P.I 02136850027 - C. F.: CRS LRA 76D55 B300

COLLABORATORI:

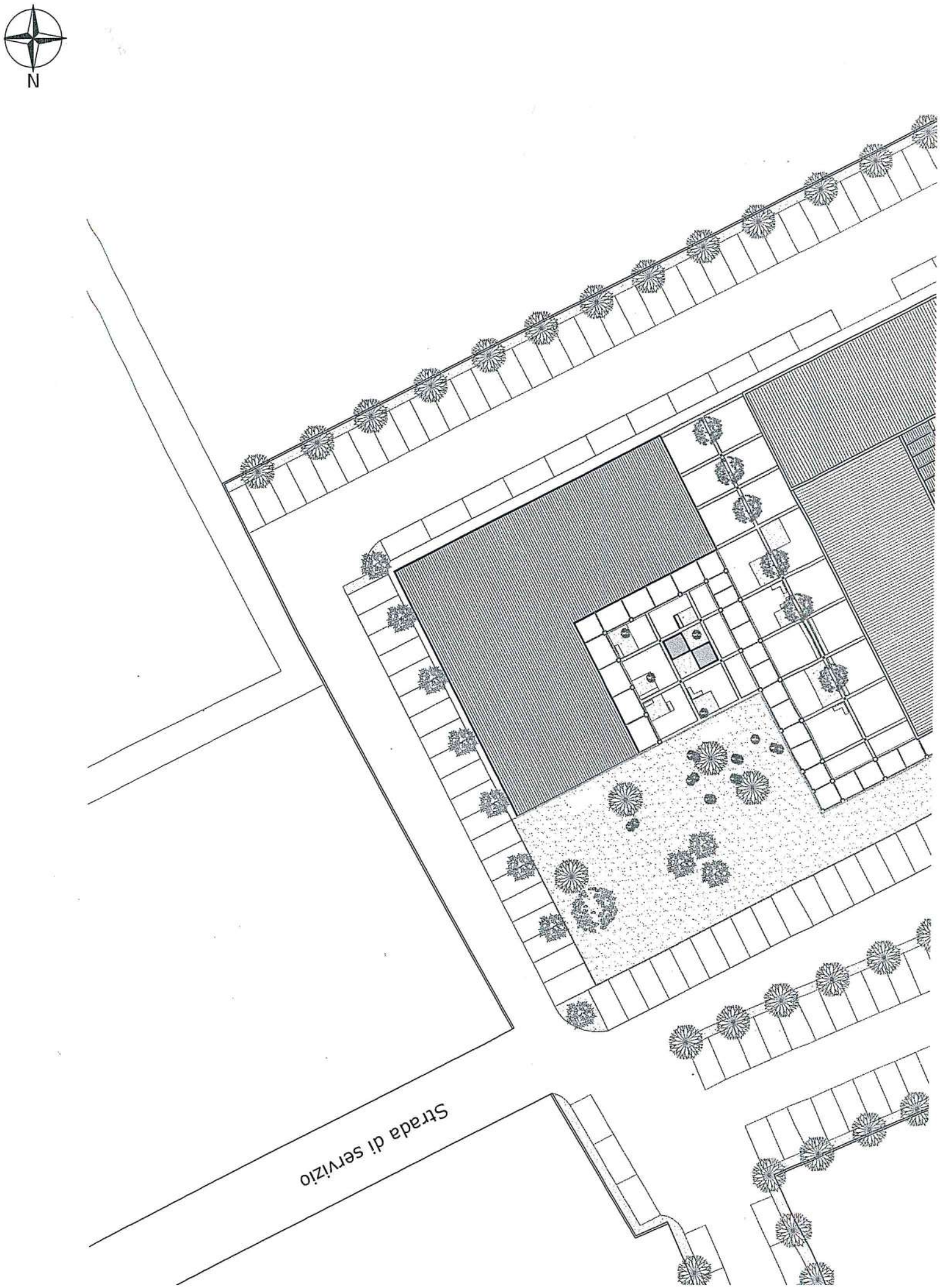
Arch. Sara Bartoli

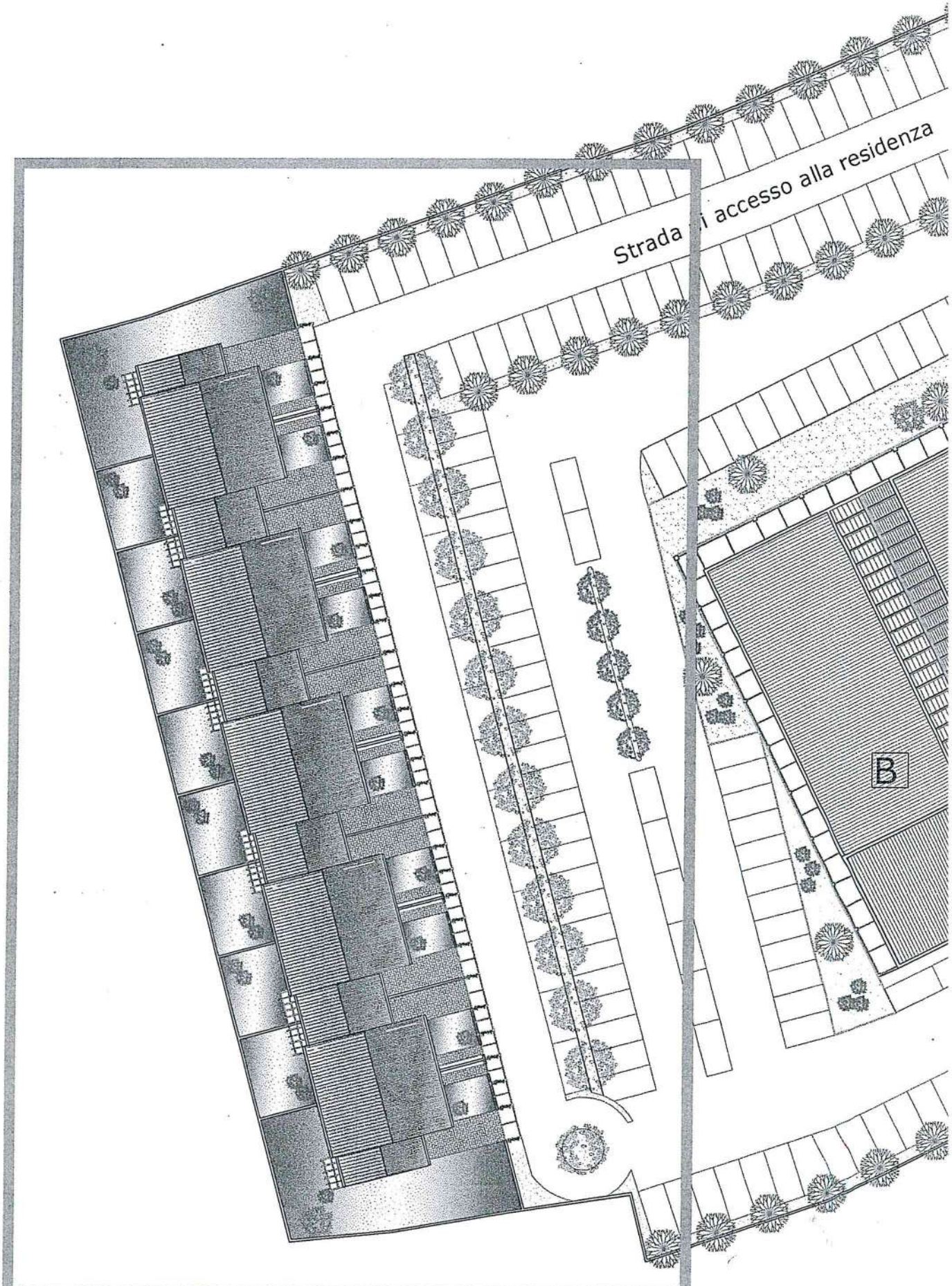
IL COMMITTENTE:

Monica Barloni

TAVOLA:

2


N
Strada di servizio


Strada
accesso alla residenza
B

METAPROGETTO srl

Comune di CADREZZATE
- 4 MAG. 2006
PROT. 2087
Cat. 6 Classe 3 Fasc.

Spettabile
COMUNE DI CADREZZATE
Via Vittorio Veneto 2
21020 CADREZZATE VA

Cocquio Trevisago, 03 maggio 2006

OGGETTO: Dichiarazione passaggio di proprietà

La sottoscritta Soc. Metaprogetto srl con sede a Cocquio Trevisago Va in via Tagliabò 10 , P.IVA 02272460128 , qui rappresentata dal Sig. Campagnoli Mauro;

DICHIARA

che a far data da oggi 03 maggio 2006 è diventata proprietaria degli immobili e terreni siti in comune di Cadrezzate in via Vallerini n. 676 meglio identificati al catasto fabbricati al fg. 6 mapp. 875 sub. 2-3-4-5-6 e catasto terreni al fg 9 mapp. 880 come da atto del Notaio Somma Enrico del 03 maggio 2006 n. 198630/17417 di repertorio tra la Metaprogetto srl e i Sig. Campagnoli Mauro, Bruschera Gianmario e Sartorio Mario;
facendoriferimento a quanto stipulato nella convenzione urbanistica stipulata dal Notaio Somma Enrico in data 28 novembre 2005 al n. 19655527/16658 con la precedente proprietà e il comune di Cadrezzate;

CHIEDE

Che a partire da oggi ogni tipo di documentazione, atto o quant'altro si renda necessario sia trascritto a nome della nuova proprietà METAPROGETTO srl , compreso il permesso a costruire per la realizzazione di n. 10 unità immobiliari, gli oneri ecc. già presentati dalla precedente proprietà.

Allegati: copia dichiarazione di vendita a cura del notaio Somma Enrico.

In attesa di un Vs. riscontro si porgono cordiali saluti.

Metaprogetto srl

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto dottor Enrico Somma Notaio in Angera, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

d i c h i a r a

che con atto da lui ricevuto in data 3 maggio 2006 al n. 198630/17417 di repertorio, in corso di registrazione e di trascrizione, i signori

- BRUSCHERA GIAN MARIO, nato a Osmate il 19 novembre 1950, residente a Osmate, in Via Roma n. 13/A, geometra, codice fiscale BRS GMR 50S19 E529B;
- SARTORIO MARIO, nato a Cadrezzate il 5 maggio 1937, residente a Cadrezzate, in Via Al Lago n. 157/1, pensionato, codice fiscale SRT MRA 37E05 B347Y;
- CAMPAGNOLI MAURO, nato a Varese il 31 dicembre 1956, residente a Cadrezzate, in via Brebbia n. 101, imprenditore, codice fiscale CMP MRA 56T31 L682L

quali comproprietari per un terzo indiviso ciascuno

HANNO VENDUTO

alla società METAPROGETTO S.R.L.,

con sede in Cocquio-Trevisago, Via Tagliabò n. 10,

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Varese 02272460128,

con capitale sociale di euro 96.900,00 interamente sottoscritto e versato, Numero REA 243433,

che, a mezzo del suo legale rappresentante, in compra ha ac-

cettato ed acquistato la piena proprietà del seguente immobile in Comune di Cadrezzate e precisamente:

con accesso da Via Vallerini n. 676,

area con insistenti fatiscenti fabbricati già in passato adibiti ad uso agricolo ed in piccola parte ad uso abitativo,

con le aree pertinenziali ed annesse,

il tutto ricompreso nel piano particolareggiato oggetto della Convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadrezzate per atto da me notaio ricevuto il 28 novembre 2005 al numero 196527/16658 di repertorio registrato a Gavirate il 12 dicembre 2005 al n. 3812 serie 1T trascritta a Varese il 13 dicembre 2005 ai nn. 35417/20384

e catastalmente individuato come segue:

al Catasto Fabbricati del Comune di Cadrezzate,

foglio 6, mappale 875 sub. 2, via Vallerini n. 676, piano T,

categoria A4, classe 6, vani 4 , R.C. Euro 144,61,

foglio 6, mappale 875 sub. 3, via Vallerini, n. 676, piano 1,

categoria A4, classe 6, vani 4 , R.C. Euro 144,61,

foglio 6, mappale 875 sub. 4, via Vallerini, n. 676, piano T,

categoria D10, R.C. Euro 6.362,00,

foglio 6, mappale 875 sub. 5, via Vallerini, n. 676, piano T,

area urbana di mq 7390,

foglio 6 mappale 875 sub. 6, via Vallerini n. 676, piano T,

area urbana di mq. 1030,

in Catasto Terreni del Comune di Cadrezzate,

Foglio logico 9, mappale 880, SEMIN ARBOR cl. 3, are 19 centiare 50, R.D. Euro 7,55, R.A. Euro 5,04.

COERENZE:

per l'intero in un sol corpo in senso orario:

strada provinciale, mapp. 865, 872, 876, 1515, 877, 878, 879,

strada consorziale, mapp. 881, 2874, 843, 841, 840, 857, 1882, 2255, 2256, 859, 860, 861, 862 e 863.

Accesso e scarico: dalle coerenti strade.

Angera, 3 maggio 2006

METAPROGETTO srl

Comune di CADREZZATE
- 6 DIC. 2006
PROT. .....
Cat. ..... Classe ..... Fasc. .....

Spettabile

COMUNE DI CADREZZATE
UFFICIO TECNICO

Via V. veneto 29
21020 CADREZZATE VA

Cocquio Trevisago, 06 dicembre 2006

OGGETTO: INIZIO LAVORI . P.I.I. VIA VALLERINI CADREZZATE

In riferimento al permesso a costruire PE 2005/077 rilasciato in data 22/05/2006 per la " demolizione di edificio agricolo fatiscente e costruzione edificio residenziale con 10 unità abitative all'interno di programma integrato di intervento " ;

si comunica

che in data **11 dicembre 2006 inizieranno i lavori** suddetti

L'impresa esecutrice è:

GIEMME EDILIZIA srl
Via Brebbia 89
21020 CADREZZATE VA

P.IVA 01969320124

Iscritta regolarmente presso:

l' INAIL -	sede di Varese	al	n° 8336484/81
l' INPS -	sede di Varese	al	n° 8709012007
CASSA EDILE –	sede di Varese	al	n° 2501
Camera di Commercio di Varese		al	n° 220711
Tribunale di Varese		al	n° 18242

METAPROGETTO s.r.l.
VIA TAGLIABO', 10
21034 COCQUIO TREVISAGO (VA)
Partita IVA 02272460128

Cordiali saluti

COPIA PER UFFICIO TECNICO

COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

Prot. n. 2177 *Cadrezzate, lì* 08 MAG. 2006

Egr.
METAPROGETTO SRL
VIA TAGLIABO' N. 10,
21034 COCQUIO-TREVISAGO (VA)

Alla
SOPRINTENDENZA AI BENI
AMBIENTALI E ARCHITETTONICI
Piazza Duomo, 14
20122 MILANO

Oggetto: Autorizzazione **n° 27 del 08-05-2006** ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n° 42 per opere in zona soggetta a vincolo paesaggistico.
Pratica n° PE2005/077

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Visto il decreto legislativo 22.01.2004 n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio, articolo 159;

Vista la legge regionale 11 marzo 2005 n. 12;

Vista l'istanza di autorizzazione paesaggistica presentata in data 14-12-2005

Dato atto che l'area oggetto dell'intervento richiesto è stato assoggettata a vincolo paesaggistico con decreto ministeriale del 22/06/1964 o del 21/01/1975 o con legge 08/08/1985 n 431;

Considerate le motivazioni del vincolo;

Vista la relazione degli esperti in materia di tutela paesaggistico – ambientale in data 17-01-2006 che si allega al presente atto;

Accertato che le opere previste sono conformi ai criteri regionali;

AUTORIZZA

METAPROGETTO SRL
Codice fiscale 02272460128
Ad eseguire

COMUNE DI CADREZZATE

PROVINCIA DI VARESE
C.A.P. 21020

DEMOLIZIONE EDIFICIO AGRICOLO FATISCENTE E COSTRUZIONE EDIFICIO RESIDENZIALE A SCHIERA CON 10 UNITA', ALL' INTERNO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO.
ai sensi del decreto legislativo 22/01/2004 n° 42 e della legge regionale 11-03-05 n°12 le opere indicate situate
in: VIA DON GUANELLA,

2. Nella esecuzione delle suddette opere devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
PRIMA DELL'INIZIO DELLA COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE DOVRA' DEPOSITARSI PERIZIA GEOTECNICA PRESSO QUESTO COMUNE. IL PRESENTE PROVVEDIMENTO E' REGOLATO DAI CONTENUTI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO APPOSTO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 21 DEL 26/05/2005.
LE ZOCCOLATURE, PREVISTE IN MATTONI, DOVRANNO ESSERE REALIZZATE IN PIETRA O MEDIANTE UNA DIFFERENZIAZIONE. DOVRANNO ESSERE REALIZZATI GLI IMPIANTI A VERDE PREVISTI NEL "MASTER PLAN" DEPOSITATO IN COMUNE IL 31/03/2005 PROT. 1447.
PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI NOMINARE UN TECNICO ALLA LORO DIREZIONE, CHE DOVRA' SOTTOSCRIVERE I DISEGNI DEPOSITATI IN MUNICIPIO.

3. Il presente provvedimento, unitamente agli elaborati progettuali ed alla documentazione fotografica è trasmesso alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Milano, la quale può annullare il provvedimento entro 60 giorni dal suo ricevimento.

4. La presente costituisce avviso al richiedente di inizio del procedimento di verifica da parte della Soprintendenza, ai sensi della legge 7/8/90 n. 241;

5. Il presente provvedimento è affisso all'Albo Pretorio comunale per un periodo non inferiore a quindici giorni consecutivi;

6. La presente autorizzazione ha validità per un periodo di cinque anni con decorrenza dalla data di rilascio della stessa (art. 82 L.R. 12/2005)

IL RESPONSABILE ~~DELL'AREA~~ TECNICA
Sottocorno geom. Daniele

Comune di CADREZZATE (Varese)

R.P.A. n° _____

Il presente atto è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune il _____ e per quindici giorni consecutivi.

L'INCARICATO
Paola Ghiringhelli

P. di C. N° _____ **ANNO** _____

Protocollo
Comune di CADREZZATE
14 DIC 2005
PROT. 60056
Cat. 10 Classe 6 Fasc.

hello



Allo Sportello Unico per l'Edilizia
del Comune di
CADREZZATE

Oggetto: RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE
ai sensi dell'art. 20 T.U. D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni

GENERALITA' DEL RICHIEDENTE:

cognome e nome **BRUSCHERA GIANMARIO** nato a **OSMATE LENTATE** Prov. **VA** il **19-11-1950** residente a **OSMATE** Prov. **VA** in via **ROMA** n° **11** C.F.: **BRS GMR 50S19 E529B;**

cognome e nome **CAMPAGNOLI MAURO** nato a **VARESE** Prov. **VA** il **31-12-1956** residente a **CADREZZATE** Prov. **VA** in via **BREBBIA** n° **1/B** C.F.: **CMP MRA 56T31 L682L;**

cognome e nome **SARTORIO MARIO** nato a **CADREZZATE** Prov. **VA** il **05/05/1937** residente a **CADREZZATE** Prov. **VA** in via **LAGO** n° **11** C.F.: **SRT MRA 37E05 B347Y;**

CHIEDENO

Il permesso di costruire relativo al progetto di:

- ☒ art. 10, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/01
- ☐ art. 10, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/01
- ☐ art. 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. 380/01
- ☐ art. 4, comma 2, della L.R. n. 22 del 19.11.1999 ☐a ☐b ☐c ☐d ☐e ☐f ☐g ☐h
- ☐ art. 4, comma 3 e All. "A" D.G.R. n. 6/38573 del 25.09.1998 ☐1.4 ☐2.1 ☐2.2 ☐2.3 ☐3 ☐4

RIFERIMENTO A PRECEDENTI PRATICHE EDILIZIE:

- ☐ licenza edilizia n° ...../.....
- ☐ autorizzazione n° ...../.....
- ☐ condono definito n° ...../.....
- ☐ parere preventivo n° ...../.....
- ☒ Altro: **P.I.I. approvato il**
- ☐ concessione edilizia n° ...../....
- ☐ denunzia inizio attività n° ...../....
- ☐ condono non definito n° ...../.....

NATURA DELL'IMMOBILE:

☒ terreno da edificare ☐ fabbricato da ampliare e/o trasformare ☐ fabbricato già idoneo o da adeguare

DESTINAZIONI D'USO ATTUALI DELL'IMMOBILE:

- ☐ Residenziale e assimilate
- ☐ Turistico/ricettiva: alberghi-campeggi
- ☐ Produttiva: industriale-artigianale *
- ☐ Direzionale
- ☐ Commerciale: ingrosso
- ☐ Commerciale: ristoro - sale da ballo
- ☐ Commerciale di vicinato / artigianato di servizio
- ☐ Commerciale: media e grande distribuzione
- ☐ Sociale privata: cultura-assistenza-sport-spettacolo
- ☐ Pubblica
- ☐ Agricola
- ☒ Altro AGRICOLO DISMESSO

UBICAZIONE :

Comune **CADREZZATE** Prov. **VARESE** via **DON GUANELLA** sezione // foglio **6** mappale **875-880**

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE:

PTC _____ PRG **ZONA "E"**

Piani Attuativi _____ Altro _____

Spazio riservato agli uffici comunali

Superficie fondiaria a disposizione:		mq. _____	Superficie territoriale a disposizione:		mq. _____
Superficie coperta:	esistente	mq. _____	Volume:	esistente	mc. _____
	in progetto	mq. 695		in progetto	mc. 3.676
	totale	mq. **695**		totale	mc. **3.676**
	consentita	mq. 710		consentito	mc. 4.260
Area a parcheggio:	in progetto	mq. 824,34	Unità immobiliari:	esistenti	n. _____
	regolamentare	mq. 475		in progetto	n. 10

Comunica che:

all'approvvigionamento dell'acqua potabile si provvederà (art. 3.4.74 R.L.I.)

Tramite allacciamento alla rete comunale.

allo scarico di acque meteoriche si provvederà (art. 3.4.64 R.L.I.)

Tramite pozzo perdente

allo scarico di acque nere si provvederà (art. 3.4.64 R.L.I.)

Tramite allacciamento al nuovo tratto di fognatura coma da P.I.I.

allo scarico di acque di processo industriale si provvederà (art. 3.4.64 R.L.I.)

//

il cortile verrà sistemato (artt. 3.5.6 - 3.6.7 R.L.I.)

Erba, autobloccanti

Dichiara che l'accluso progetto è compilato in piena conformità alle norme di legge e dei regolamenti vigenti, nei riguardi anche delle proprietà confinanti sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni eventuale responsabilità.

DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE

Demolizione edifici esistenti (fatiscenti e dimessi) con smaltimento amianto secondo i disposti di legge e

Realizzazione di dieci villette a schiera su due piani secondo il P.I.I. approvato in data

GENERALITA' DEL PROPRIETARIO O AVENTE TITOLO:

cognome e nome **BRUSCHERA GIANMARIO** nato a **OSMATE LENTATE** Prov. **VA** il **19-11-1950** residente a **OSMATE** Prov. **VA** in via **ROMA** n° **11** C.F.: **BRS GMR 50S19 E529B;**

FIRMA

cognome e nome **CAMPAGNOLI MAURO** nato a **VARESE** Prov. **VA** il **31-12-1956** residente a **CADREZZATE** Prov. **VA** in via **BREBBIA** n° **1/B** C.F.: **CMP MRA 56T31 L682L;**

FIRMA

cognome e nome **SARTORIO MARIO** nato a **CADREZZATE** Prov. **VA** il **05/05/1937** residente a **CADREZZATE** Prov. **VA** in via **LAGO** n° **11** C.F.: **SRT MRA 37E05 B347Y;**

FIRMA

PROGETTISTA DEI LAVORI:

cognome e nome **Arch. EDO BALZARINI** nata a **MERCALLO** Prov. **VARESE** il **19/07/1946** residente a **MERCALLO** CAP **21020** Provincia di **VARESE** in via **BELLINGERA** n° 310 tel. **0331-968567** cell.: **//** fax: **0331-968567** e-mail: **arch.edobalzarini@libero.it** - C.F.: **BLZ LRD 46L19 F134K** Albo **degli ARCHITETTI** Provincia di **VARESE** n. **184.**

FIRMA **TIMBRO:**

BALZARINI EDO
architetto
ALBO di VARESE 184

cognome e nome **Arch. CERESA LAURA** nata a **BUSTO ARSIZIO** Prov. **VARESE** il **15-04-1976** residente a **SOMMA LOMBARDO** CAP **21019** Provincia di **VARESE** in via **I° MAGGIO** n° **4** tel. **0331-968567** cell.: **//** fax: **0331-968567** e-mail: **arch.edobalzarini@libero.it** - C.F.: **CRS LRA 76D55 B300G** Albo **degli ARCHITETTI** Provincia di **VARESE** n. **2223.**

FIRMA **TIMBRO:**

DOTT. ARCH. LAURA CERESA
albo di Varese n. 2223
Dom. Fisc.: Via I° Maggio, 4
21019 Somma Lombardo (Va)
P.I 02136850027 - C. F.: CRS LRA 76D55 B300G

DIRETTORE DEI LAVORI (se diverso dal progettista): (DA SEGNALARE)

cognome e nome _____ nato a _____

Prov. _____ il _____ residente a _____ CAP _____ Prov. _____ in

via _____ n° _____ tel. _____

cell. _____ fax. _____ e-mail _____

CF _____ Albo _____ Provincia di _____ n. _____

FIRMA_____ **TIMBRO:**

ESECUTORE DEI LAVORI: (DA SEGNALARE)

Ragione sociale _____ P.IVA _____

sede legale: CAP _____ comune _____ via _____ n. _____

tel. _____ fax. _____ e-mail _____

Responsabile: cognome _____ nome _____ residente a _____

CAP _____ Prov. _____ in via _____ n° _____

tel. _____ cell. _____ fax. _____

FIRMA_____ **TIMBRO:**

TIPOLOGIE DI INTERVENTO SOGGETTE A P. di C.

Art. 22 D.P.R. 380/01

- ☐ varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso a costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denuncie di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- ☐ Interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10.1 lettera c) D.P.R. 380/01cioè quelli che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che , limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- ☐ intervento di ristrutturazione urbanistica (in attuazione a piano attuativo vigente), cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- ☒ interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio, comprese le seguenti opere:

Art. 10 D.P.R. 380/01

  - ☒ **1.**costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
  - ☐ **2.**interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - ☐ **3.**realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici esercizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - ☐ **4.**installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione:
  - ☐ **5.**installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - ☐ **6.**interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- ☐ **7.**realizzazione di depositi di merci o di materiali, realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Art. 4 comma 3 L.R. 22/99 Allegato A della D.G.R n.6/ 38573 del 25.09.98

- ☐ 1.4) Ristrutturazione edilizia;
- ☐ 2.1) Sopralzo ;
- ☐ 2.2) Ampliamento ;
- ☐ 2.3) Demolizione ;
- ☐ 3) Ricostruzione edilizia ;
- ☐ 4) Nuova edificazione;

Art. 4 COMMA 2 L.R. 22/99

- ☐ a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo ;
- ☐ b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio ;
- ☐ c) recinzioni, muri di cinta cancellate ;
- ☐ d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie ;
- ☐ e) opere interne di singole unita' immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 02 Aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso ;
- ☐ f) revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni ;
- ☐ g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- ☐ h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

Spazio riservato all'ufficio protocollo



Comune di CADREZZATE
16 MAR. 2012
PROT. 940
Cat. 6 Classe 3 Fasc.

Spett.le
COMUNE DI CADREZZATE
Via Vittorio Veneto, n. 29
21020 CADREZZATE (VA)

Alla c.a.
del Responsabile Area Tecnica

OGGETTO: *Richiesta di **Certificato di Agibilità** (Artt. 24 e 25 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380).*

Il/La sottoscritto/a METAPROGETTO SRL P.IVA C.F. (02272460128)
nato/a / (.....) il /
residente a SEDE A: COCQUIO TREVISAGO
in Via/P.zza TAGLIABO' n. 10 Tel/Cel 348.2341304
e-mail metaprogetto.srl@alice.it Fax 0331.953124
in qualità di:

☒ proprietario, ovvero

☐ ..... e pertanto munito di apposito assenso del proprietario che si allega in originale,

dell'immobile ad uso ABITATIVO
sito in Via/P.zza VALLERINI n. 676 piano T-1°
distinto in mappa al foglio n. 6 mappale 4429 Sub. 1-2-3-10 11-12-13-20
del comune censuario di Cadrezzate;
in riferimento ai seguenti titoli abilitativi:

☐ Concessione edilizia _____ rilasciata in data _____

☒ Permesso di Costruire ai sensi dell'art.10 del DPR 380/2001 PE 2005/077 rilasciato in data 08/05/2006

☐ Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art.22 del DPR 380/2001 _____ depositata in data _____

☐ Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 33 della L.R. 12/2005 _____ rilasciato in data _____

☒ ~~Denuncia di inizio attività ai sensi~~ COMUNICAZIONE ESECUZIONE ATTIVITÀ dell'art. ~~42~~ 41 della L.R. 12/2005 _____ depositata in data 15/02/2012

avendo ultimato i lavori, compresi quelli di finitura in data: 17/02/2012

e avendo provveduto al completo pagamento del Contributo di Costruzione in data: 21/11/2006

consapevole delle responsabilità derivanti in caso di falsità in atti e di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 48 e 76 del DPR 28/12/2000 n. 445

precompresso ed a struttura metallica, previsto dall'art. 67 del D.P.R 380/2001, o Attestazione di avvenuto deposito presso il competente ufficio, ai sensi dell'art. 67 comma 8 del DPR 380/2001, indicandone la data;

- ☐ Dichiarazione a firma del Direttore dei lavori o di un tecnico abilitato attestante che le opere realizzate non rientrano fra quelle previste dall'art.65 del DPR 380/2001, e che le strutture realizzate sono staticamente idonee a sopportare tutti i carichi agenti;

Documentazione relativa al rispetto delle norme sulle barriere architettoniche:

- ☒ Dichiarazione sottoscritta dal Direttore dei Lavori o da Tecnico abilitato incaricato, con la quale si certifichi che le opere sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche (D.M. n. 236 del 14.06.1989, Legge 09.01.1989, n. 13 e L.R. n. 6 del 20.02.1989, Legge 05 febbraio 1992, n. 102), alle disposizioni del Capo III del D.P.R. 380/2001 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati o pubblici e privati aperti al pubblico);

Documentazione relativa al rispetto delle norme prevenzione incendi:

- ☐ Certificato di prevenzione incendi di cui alla normativa vigente rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco;
- ☐ Copia della ricevuta di avvenuta presentazione presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della richiesta di rilascio del certificato di prevenzione incendi, e della dichiarazione di conformità, corredata da certificazioni di conformità dei lavori eseguiti al progetto approvato, con la quale si attesti che sono state rispettate le prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio ai sensi dell'articolo 3 – comma 5 del D.P.R. 12.01.1998, n. 37;
- ☐ Dichiarazione di attività non soggetta ai controlli dei Vigili del Fuoco sottoscritta dal Direttore dei Lavori o da Tecnico abilitato nonché dal proprietario o dall'avente titolo e contestuale dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza antincendi (D.M. 16.05.1987 n. 246);
- ☐ Certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco per gli impianti termici con potenzialità superiore a 30 Kw/h, oppure dichiarazione del Direttore dei Lavori o di Tecnico abilitato nonché dall'avente titolo, che l'impianto termico non supera 30 Kw/h.

Documentazione relativa alle opere di fognatura:

- ☐ per le zone servite da fognatura comunale, sia per interventi edilizi di nuova costruzione che per interventi edilizi su edifici esistenti:
  - Dichiarazione in merito all'esecuzione delle opere di allacciamento alla fognatura comunale, a firma del Direttore dei lavori o di tecnico abilitato, che attesti che il suddetto allacciamento è stato realizzato in conformità al progetto e secondo la domanda presentata al competente Ufficio Fognatura con indicazione del periodo in cui sono stati realizzati i lavori di allacciamento;
- ☒ per le zone non servite da fognatura comunale:
  - copia dell'autorizzazione allo scarico;

DICHIARA e CERTIFICA

sotto la propria personale responsabilità e ai sensi dell'art. 25 del D.P.R. 380/2001 che:

- ☒ i lavori hanno avuto inizio in data 11/12/2006
- ☒ e sono stati ultimati in data 17/02/2012
- ☒ i lavori di finitura dell'intervento sono stati ultimati in data 17/02/2012
- ☒ i lavori sono stati eseguiti secondo le buone regole d'arte e la costruzione si trova in buono stato di conservazione;
- ☒ sono state rispettate tutte le prescrizioni contenute nei relativi provvedimenti rilasciati dalla amministrazione comunale;

E DICHIARA DI ESSERE A CONOSCENZA CHE:

La mancata presentazione della domanda per il rilascio del certificato di agibilità comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001;

- ☐ Nel caso in cui l'istanza risulti carente della documentazione necessaria verranno interrotti i termini per la formazione del silenzio-assenso prevista dall'Art.25 del DPR 380/ 2001;

CHIEDE IL RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA'

attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati, a seguito della realizzazione delle opere sopra citate, ai sensi del D.P.R. 380/2001:

A TALE FINE ALLEGA
la seguente documentazione (senza la quale la domanda sarà da ritenersi IMPROCEDIBILE):

- [x] Attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile in data 23/01/2012 con copia delle relative planimetrie;
- [ ] Dichiarazione che attesta, la conformità delle opere eseguite rispetto al progetto approvato e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; (vedi allegato A);

Documentazione relativa agli impianti tecnologici :

- [x] Dichiarazione di conformità delle imprese installatrici che attestano la conformità degli impianti:
- [x] **a)** impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- [ ] **b)** impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- [x] **c)** impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- [x] **d)** impianti idro-sanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- [ ] **e)** impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- [ ] **f)** impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- [ ] **g)** impianti di protezione antincendio.

Documentazione relativa all'isolamento termico (artt. 29 e 34,comma 3, legge n. 10/1991, D.P.R. n. 412/1993 e D.M. 13 dicembre 1993 ovvero art. 17 della legge 30 aprile 1976, n. 373):

- [x] Dichiarazione congiunta, a firma del Direttore dei Lavori e dell'impresa costruttrice, relativamente alle norme per il contenimento del consumo di energia negli edifici (legge 9 gennaio 1991 n.10), che certifichi, a seguito del completamento dei lavori di isolamento termico pertinenti le opere realizzate nell' edificio per cui è richiesta la agibilità, che i lavori stessi di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale;
- [ ] Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento, a firma del progettista, del direttore dei Lavori e del costruttore, relativamente alle norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (legge 30 aprile 1976, n. 373), che certifichi, a seguito del completamento dei lavori di isolamento termico pertinenti le opere nell' edificio per cui è richiesta la agibilità, che i lavori di isolamento termico sono stati eseguiti in conformità alla documentazione depositata presso il competente Ufficio Tecnico Comunale ;

Documentazione relativa alla certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.Lgs. 192/2005 e degli artt. 9 e 25, L.R. 24/2006:

- [x] Per gli interventi di nuova costruzione, demolizione, e ricostruzione in manutenzione straordinaria o in ristrutturazione, ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati dell'attestato di certificazione energetica.

  Gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edifico risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:
  a) limitatamente alla nuova porzione di edifico, se questa è servita da uno o più impianti ad essa dedicati;
  b) all'intero edifico (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edifico esistente.

Documentazione relativa al collaudo statico opere in cemento armato:

- [x] Certificato di collaudo statico delle opere realizzate in conglomerato cementizio armato normale,

Il silenzio dell'amministrazione sull'istanza intesa all'ottenimento del certificato di agibilità, assume significato di assenso solamente quando le dichiarazioni rese risultino veritiere e la domanda sia completa di tutta la documentazione prescritta, ai sensi dell'art. 20, comma 1, della legge 241/1990 e art. 3 del D.P.R. 300/1992;

- ☐ Ai sensi dell'articolo 75 del D.P.R. 380/2001 chiunque consenta l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo statico è punito con l'arresto fino ad un mese o con l'ammenda da 103 a 1.032 euro.

Trascorso inutilmente il termine di cui all'Art. 25 comma 3, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel caso in cui l'Amministrazione non comunicasse la necessità di produrre documentazione integrativa, l'agibilità è da intendersi attestata, ai sensi del comma 4 del citato D.P.R., per silenzio- assenso trascorso il termine di:

- ☐ 30 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità (completa di tutta la documentazione necessaria) nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L., di cui all'Art.5, comma 3, lettera a), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, allegato al progetto edilizio;
- ☐ 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di agibilità (completa di tutta la documentazione necessaria) in caso di autocertificazione, di cui all'Art.20 comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, circa la conformità del progetto delle norme igienico- sanitarie.

L'interessato potrà pertanto richiedere, trascorsi i suddetti termini, una certificazione attestante l'avvenuto silenzio dell'amministrazione comunale.

N.B. la mancata presentazione di tutta la documentazione utile alla valutazione della pratica, costituisce presupposto, ai sensi dell'art. 3 del Regolamento per la disciplina del procedimento amministrativo, per cui non è possibile dare avvio al relativo procedimento amministrativo in quanto la presente Denuncia non risulta procedibile per incompletezza.

Data 06.03.2012

Firma

.....

METAPROGETTO s.r.l.
VIA TAGLIABO', 10
21034 CAVEGLIO FRAZ. CASCIAGO (VA)
Partita IVA 02272460128

a

METAPROGETTO srl

Spettabile

COMUNE DI CADREZZATE
Via Vittorio Veneto 29
21020 Cadrezzate Va

UFFICIO TECNICO

Cocquio Trevisago , 06 marzo 2012

OGGETTO: presentazione richiesta certificato di agibilità – n° 4 unità abitative site in comune di Cadrezzate Va via Vallerini 676 fg. 6 mapp. 4429 sub. 1-2-3-10 -11-12-13-20

Con la presente, di seguito si elenca la documentazione consegnata presso codesti uffici comunali in relazione alla richiesta di certificato di agibilità di cui all'oggetto, così come di seguito riportato:

1) domanda in bollo "richiesta di certificato di agibilità"
2) allegato A " dichiarazione di conformità di progetto"
3) copia attestazione di avvenuta presentazione iscrizione al catasto Urbano - accertamento proprietà immobiliare urbana – estratto mappa – schede catastali sub. 1-2-3-10 uso abitazione e sub. 11-12-13-20 uso box pertinenti alle abitazioni
4) Relazione Legge 10 (già presentata in data 06.12.2006) vedi timbro consegna
5) Copia presentazione INIZIO LAVORI : 11.12.2006
6) Copia presentazione FINE LAVORI : 17.02.2012
7) Copia permesso a costruire PE 2005/077 del 08.05.2006
8) Dichiarazione congiunta del Direttore Lavori e Impresa esecutrice relativa all'isolamento termico
9) Dichiarazione congiunta del direttore Lavori e della Proprietà che le unità abitative non sono soggette ai controlli o autorizzazioni da parte dei Vigili del Fuoco
10) Dichiarazione di conformità dell'impianto GPL alla regola d'arte sottoscritto da IDRAULICA VERGIATESE
11) Attestato di certificazione energetica sub. 1-2-3-10 a firma Ing. REGGIORI Pietro Paolo
12) Dichiarazione di conformità dell'impianto a regola d'arte idro-termico-sanitario sub. 1-2-3-10 rilasciato da : IDRO SYSTEM snc
13) Dichiarazione di conformità impianto elettrico sub. 1-2-3-10 rilasciato da : ROBUSTELLI IMPIANTISTICA srl
14) Copia dichiarazione conformità alle norme urbanistiche: già depositata in data 15.02.2012 (vedi timbro consegna)
15) Variante alla P.E. 2005/077 : già depositata in data 15.02.2012 (vedi timbro consegna)
16) Verbale di collaudo cementi armati a firma Ing. Reggiori Paolo Pietro
17) Relazione a strutture ultimate a firma Ing. Bini Marco
18) Dichiarazione sottoscritta dal Direttore lavori certificante che le opere sono state realizzate in conformità alle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche : vedi dichiarazione + tavole allegate inserite nel fascicolo di Variante presentata in data 15.02.2012

Comune di CADREZZATE
- 6 MAR. 2012
PROT. 840
Cat. 6 Classe 3 Fasc. .....

Cordiali saluti

Metaprogetto srl

METAPROGETTO s.r.l.
VIA TAGLIABO', 10
21034 COCQUIO TREVISAGO (VA)
Partita IVA 02272460128

FIRMA E TIMBRO per ricevuta:.....

Sede legale: viaTagliabò 10 – 21034 Cocquio Trevisago Va
Tel/ cell 348/2341304
Metaprogetto.srl@alice.it
P.iva 02272460128

COPIA PER UFFICIO TECNICO

COMUNE DI CADREZZATE
PROVINCIA DI VARESE
- AREA TECNICA -

Prot. n. 1121

Cadrezzate, lì 19/03/2012

Spett.le
METAPROGETTO S.R.L.
VIA TAGLIABO' N. 10
21034 COCQUIO-TREVISAGO (VA)

E, p.c. Allo Studio Tecnico
ARCH. BALZARINI EDO
ARCH. CERESA LAURA
VIA PRANDONI, 21
21020 MERCALLO (VA)

OGGETTO: Domanda di AGIBILITA'.
Nomina del Responsabile del Procedimento e richiesta integrazioni documenti.
(PRATICA EDILIZIA N. PE2005/077 del 14/12/2005)
(Da citare nella corrispondenza)

Si attesta che in data 06/03/2012 prot. n° 0000940 è stata presa in carico da questo ufficio la domanda di cui all'oggetto per:
AGIBILITA' PARZIALE EDIFICIO RESIDENZIALE A SCHIERA, ALL' INTERNO DI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO P.I.I. DON GUANELLA RIFERITA AL MAPPALE 4429 SUB 1-2-3-10-11-12-13-20.
in VIA DON GUANELLA n. 123.

Si informa che:

- Il Responsabile del Procedimento è il geom. Costantini Diego, Responsabile dell'Area Tecnica;
- Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, previa eventuale ispezione dell'edificio, verrà rilasciato il certificato di agibilità verificata la completezza della documentazione, che potrà essere richiesta entro 15 giorni, qualora la stessa non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.
- Qualora il certificato di agibilità non venga rilasciato trascorso il termine di cui sopra, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere igienico – sanitario dell'ASL; oppure,in caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

I termini di cui sopra, a seguito istruttoria della domanda, sono interrotti al fine di acquisire le seguenti integrazioni documentali:

- ☐ autorizzazione temporanea di raccolta acque reflue in vasca a tenuta , in attesa della realizzazione del relativo collettore fognario a servizio del nuovo impianto a depurazione oggetto di convezione del P.I.I. Don Guanella;
- ☐ copia di ricevuta del versamento del costo di costruzione di € 18.870,19;
- ☐ dichiarazione di corretta esecuzione delle zoccolature, come da prescrizione paesaggistica n. 27 del 08/05/2006;
- ☐ dichiarazione di realizzazione dell'impianto a verde previsto nel Master Plan depositato il 31/03/2005 prot. n. 1447, come da prescrizione paesaggistica n. 27 del 08/05/2006;
- ☐ fornire nominativo del tecnico che ha diretto la realizzazione delle opere a verde, come da prescrizione paesaggistica n. 27 del 08/05/2006;
- ☐ dichiarazione conformità in materia di accessibilità e superamento barriere architettoniche;
- ☐ asseverazione del progettista circa la conformità alla DIA2012/007 presentata il 15/02/2012 prot. n. 665.

COMUNE DI CADREZZATE
PROVINCIA DI VARESE

- AREA TECNICA -

Qualora la documentazione non venga trasmessa entro 15 giorni dalla data di ricevimento della presente, la domanda verrà archiviata.

E' possibile prendere visione dello stato della pratica e ricevere informazioni relative, rivolgendosi all'Ufficio Tecnico Comunale durante gli orari di apertura al pubblico oppure mediante consultazione nel sito internet (www.comune.cadrezzate.va.it).

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
Geom. COSTANTINI Diego

Comune di CADREZZATE (Varese)