

**ACCORDO EX ART. 11, L. 7 AGOSTO 1990, N. 241, RELATIVO AL COMPENDIO  
PRODUTTIVO SITO IN OLEGGIO, VIA GIOVANNI PAOLO II NO. 19**

L'anno duemilaventisei, il giorno [-] del mese di [-], in [-], nel mio studio in via [-], davanti a me dott. [-], notaio in [-], iscritto al Collegio Notarile di [-], sono personalmente comparsi:

- [-], nato a [-], il [-] domiciliato per la carica presso il Comune di Oleggio, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma nella qualità di responsabile del Settore [-] del Comune di Oleggio e, come tale, legale rappresentante del “**Comune di Oleggio**” con sede in Oleggio, via Novara, 5, Partita Iva [-], tale nominato con [-] n. [-] del [-] [-] 2026 ed in forza della [-] n. [-] del [-] [-], che in copia conforme si allegano sotto la lettera “A” (in seguito il “**Comune**”);
- [-], nato a [-], il [-], domiciliato per la carica presso la sede della società, nella sua qualità di procuratore della società “Colliers Global Investors Italy SGR”, con sede in Milano, via [-], capitale sociale euro [-] interamente versato, numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi e codice fiscale [-], R.E.A. [-], iscritta al n. [-] dell'albo delle società di gestione del risparmio - sezione “gestori di FIA”, albo tenuto dalla Banca d'Italia, quale società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato denominato “**HEPP 1 Italy A**”, munito dei necessari poteri in forza di procura speciale in autentica in data [-] n. [-] di repertorio notaio [-], registrata a Milano [-] al n. [-] serie [-], che in copia che in copia conforme si allegano sotto la lettera “B” (in seguito, l’“**Operatore**” e, unitamente al Comune, le “**Parti**”).

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto, al quale

**PREMETTONO CHE**

- a) L'operatore è proprietario, in forza di atto di compravendita, a rogito Notaio [-], rep. n. [-] del [-] [-], del compendio immobiliare sito nel Comune di Oleggio, in Via Giovanni Paolo II no. 19, costituito da un fabbricato ad uso produttivo-logistico e della relativa area esterna pertinenziale, catastalmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 42, mappale 537 (in seguito, il “**Compendio**”).
- b) Il Compendio ricade interamente all'interno della “Zona D2 - Produttive di Espansione” del vigente P.R.G.I., approvato con D.G.R. n. 52-16349 del 29.6.1992 e successive varianti, ed è stato realizzato, tra l'altro, in forza di convenzione urbanistica sottoscritta tra gli allora proprietari delle aree e il Comune in data 24 ottobre 2001 a rogito del Notaio dott. Gian Vittorio Cafagno di Novara, rep. n. 35165 - racc. n. 9291 (la “**Convenzione**”), attuativa del Piano Esecutivo Convenzionato approvato con D.C.C. nn. 80/2000, 51/2001 e 79/2002 (il “**PEC**”), le cui obbligazioni ad oggi risultano interamente adempiute. In particolare, ai sensi dell'art. 6 della Convenzione i proponenti si impegnavano, tra l'altro, a vincolare all'uso pubblico una porzione del Compendio della consistenza di 5.530 mq, ora identificata al sub 3 del foglio 42 mappale 537 e in colore [-] nella planimetria catastale allegata al presente atto sotto la lettera “C” (le “**Aree Asservite**”) e a sistemarla a parcheggio e verde ai fini del reperimento dello standard urbanistico richiesto ai sensi dell'art. 35, comma 5, del P.R.G.I. vigente.
- c) In attuazione del predetto impegno convenzionale, con atto a rogito dott. Gianni Lessona, Segretario Generale del Comune di Oleggio, rep. n. 4081 del 18 dicembre 2008 (l’“**Atto di**

**Vincolo**”), AXA Investment Managers Deutschland GmbH (“**AXA**”), succeduta agli originari soggetti attuatori nella titolarità del Compendio e dante causa dell’Operatore, vincolava all’uso pubblico le Aree Asservite. In particolare, l’Atto di Vincolo specificava che, in ragione delle riconosciute esigenze di “*tutela degli interessi della produzione e dell’incolumità pubblica*”, eventuali iniziative del Comune sulle Aree Asservite sarebbero state da concordare preventivamente con AXA e suoi aventi causa.

- d) Tuttavia, nel corso degli anni successivi alla stipula dell’Atto di Vincolo, le Aree Asservite non sono state mai di fatto utilizzate dalla collettività, anche in ragione della collocazione periferica e isolata delle stesse, nonché della presenza di altri parcheggi contigui al Compendio (ceduti al Comune nell’ambito del PEC), i quali si sono rivelati ampiamente sufficienti a garantire adeguati spazi per la sosta pubblica, sicché si è constatato che le Aree Asservite non rispondono ad un’attuale esigenza di interesse pubblico o generale.
- e) Allo stesso tempo, è progressivamente emersa l’esigenza di garantire un più elevato livello di sicurezza, in ragione delle specificità dell’insediamento produttivo – già espressamente riconosciute nell’Atto di Vincolo – e, conseguentemente, l’opportunità che l’intera area del Compendio, incluse le Aree Asservite, sia adeguatamente recintata e protetta.
- f) Per quanto sopra, in un’ottica di razionalizzazione delle dotazioni territoriali esistenti, il Comune ritiene più confacente all’interesse della collettività, oltre che alle esigenze di sicurezza pubblica connesse al sito produttivo, acquisire nuove risorse straordinarie anche ai fini del finanziamento di altre opere pubbliche sul territorio comunale in luogo dell’asservimento perpetuo delle Aree Asservite, da sempre scarsamente utilizzate dalla collettività.
- g) A seguito di opportuna istruttoria, il Comune ha quindi determinato il valore dei diritti di servitù di uso pubblico gravanti sulle Aree Asservite nella misura meglio specificata al successivo art. 2 e ha inoltre individuato alcune opere (realizzazione di servizi igienici e sistemazione dell’accesso e della viabilità interna del parcheggio lato via Giovanni Paolo II) da realizzare a cura e spese dell’Operatore, utili a migliorare la fruibilità del parcheggio comunale adiacente al Compendio.
- h) Al fine di dare attuazione a quanto sopra le Parti hanno ritenuto necessario stipulare un accordo per disciplinare i reciproci obblighi e oneri (in seguito l’**“Accordo”**).
- i) Con Delibera di Consiglio Comunale n. [-] del [-] il Comune ha approvato lo schema del presente Accordo.

Tutto ciò premesso le Parti convengono e stipulano quanto segue.

\*\*\*

## **Art. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI**

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente Accordo, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione.
2. Di seguito è riportato l’elenco degli allegati al presente Accordo:
  - A. [Atto Conferimento Incarico Comune]
  - B. [Procura Speciale Fondo]
  - C. Planimetria catastale con individuazione delle Aree Asservite.
  - D. Progetto di realizzazione dei servizi igienici e sistemazione del parcheggio pubblico.

## **Art. 2 - AREE ASSERVITE**

1. In considerazione di quanto descritto nelle premesse d), e), f) e g), nel contesto di una rivalutazione dell'interesse pubblico sotteso al vincolo di asservimento posto sulle Aree Asservite, il Comune con il presente Accordo determina di estinguere la servitù perpetua di uso pubblico gravante sulle medesime aree di proprietà dell'Operatore.
2. A compensazione della predetta estinzione l'Operatore con la stipula del presente Accordo ha corrisposto al Comune l'importo pari ad € 98.019,25 (euro novantottomiladiciannove/25), determinato dal Comune in funzione della superficie delle Aree Asservite (5.530 mq) sulla base dei valori di monetizzazione delle aree a standard (€ 17,725/mq).
3. Le Parti riconoscono che l'intervenuta estinzione della servitù non comporta in ogni caso l'attribuzione di ulteriore capacità edificatoria insediabile sull'area di proprietà dell'Operatore rispetto a quella ad oggi prevista dal P.R.G.I. vigente.

## **Art. 3 – OPERE A CARICO DELL'OPERATORE**

1. L'operatore si impegna a realizzare, a propria cura e spese, previo ottenimento del necessario titolo edilizio mediante SCIA ai sensi dell'art. 23, D.P.R. 380/2001, sulla base del progetto allegato al presente Accordo sotto la lettera "B", le seguenti opere:
  - a) realizzazione di servizi igienici a servizio del parcheggio pubblico comunale, su area interna al Compendio;
  - b) sistemazione dell'accesso e della viabilità interna del parcheggio pubblico lato via Giovanni Paolo II;
2. Una volta completate le opere di cui alla lettera a) del precedente comma 1, l'Operatore si impegna a consentirne l'accesso direttamente dal parcheggio pubblico adiacente da parte dei rispettivi fruitori, con modalità idonee a garantirne un uso adeguato. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere resterà a carico dell'Operatore.
3. Ai fini della realizzazione dei lavori di cui alla lettera b) del precedente comma 1, il Comune garantisce la disponibilità delle aree del parcheggio pubblico necessarie allo scopo e per il tempo strettamente occorrente. A seguito del completamento e del collaudo dei predetti lavori, la detenzione delle aree e delle opere su di esse realizzate, nonché le relative responsabilità manutentive, torneranno in capo al Comune.

## **Art. 4 – CESSIONE DEL COMPENDIO E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

1. In caso di cessione, parziale o totale, del Compendio oggetto del presente Accordo, gli oneri e gli obblighi assunti dall'Operatore si trasferiscono ai suoi acquirenti e aventi causa a qualsiasi titolo indipendentemente da diverse o contrarie clausole.

## **Art. 5 – DURATA DELL'ACCORDO**

1. Gli obblighi assunti dalle Parti ai sensi del presente Accordo dovranno essere adempiuti entro 5 (cinque) anni a partire dalla data della stipula, salvo proroghe.

## **Art. 6 - RIMANDI ALLE NORME VIGENTI**

1. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

**ART. 7 - CONTROVERSIE**

1. La risoluzione di eventuali controversie tra Comune e Operatore rientra nella giurisdizione amministrativa.

**ART. 8 - SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti all'Accordo, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Operatore.

**ART. 9 - TRASCRIZIONE**

1. L'Operatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
2. Il presente Accordo è soggetto ad imposta fissa di registro.