



COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Ufficio EDILIZIA PRIVATA



N. 40082 di Prot. - Rif. EV 46 COMUNE DI BUSTO ARSIZIO li 17 Novembre 1990

Risposta a nota N. _____ del _____

Oggetto: Trasmissione copia di avvenuta relata di notifica.

RACCOMANDATA RB

Spett. Ministero per i Beni
Culturali e Ambientali
Soprintendenza per i Beni
Ambientali e Architettonici
di Milano
Piazza Duomo, 14
M I L A N O

Con la presente si trasmettono le copie di cui all'oggetto relative ai progetti n. 77/86 [redacted] e n. 139/88 " [redacted] a".

Distinti saluti.



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA - CONDONO
(Dott. Luigi Caccia)

Allegati/2

DA RESTITUIRE

DA RESTITUIRE



COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

EDILIZIA PRIVATA

Ufficio

Ministero Beni Culturali e Ambientali

N. _____ di Prot. - Rif. FV/ml _____ 8 Ottobre 1990 interesse

Risposta a nota N. _____ del _____

artistico e storico:

Progetto edilizio n. 139/88 - [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] in Piazza S. Giovanni, 1

Oggetto: Notifica di copia del Decreto Ministeriale Beni Culturali e Ambientali di vincolo ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089.

sito in [redacted] segreto in [redacted]

preciso [redacted]

regio [redacted] particolare [redacted]

[redacted] Battista, Via Cavour

[redacted] Spett.le [redacted]

[redacted] 2

CITTA' interesse particolarmente importante

motivi illustrati nella allegata relazione

Con la presente si notifica copia conforme del Decreto di cui all'oggetto trasmesso dalla Soprintendenza di Milano e riguardante la porzione di fabbricato di Vostra proprietà sito in Piazza S. Giovanni angolo Via S. Antonio.

Distinti saluti.



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA - CONDONO
(Dott. Luigi Caccia)

RESTITUIRE

Il Ministro

per i Beni Culturali e Ambientali



VISTA la legge 1° giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico;

RITENUTO che l'immobile Edificio in Piazza S. Giovanni, 1
silo in Provincia di Varese Comune di Busto Arsizio
Frazione disegnato in catasto al
foglio ...29.....particelle n° 546 parte.....

confinanti con via San Antonio, Piazza S. Giovanni Battista, Via Cavour
particelle n° 548, 8982, 546 parte.....

come dall'unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge per i motivi illustrati nella allegata relazione storico - artistica;

DECRETA

l'immobile Edificio in Piazza S. Giovanni, 1
così come individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico - artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n° 1089 e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

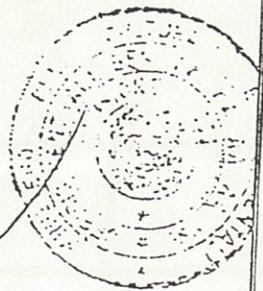
La planimetria catastale e la relazione storico - artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Busto Arsizio.....

A cura del Soprintendente per i beni Ambientali e Architettonici esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

ROMA li 27-2-90

Handwritten signature

IL MINISTRO
F.to FACCHIANO



PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

Handwritten signature

DA RESTITUIRE



*Il Ministro
per i Beni Culturali e Ambientali*

BUSTO ARSIZIO - VA - Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

Relazione Storico Artistica

L'edificio indicato, che si affaccia su Piazza S. Giovanni, quasi in faccia l'omonima chiesa, e lateralmente si accompagna su via Cavour e via S. Antonio, conserva pressochè inalterata la struttura architettonica originaria (cfr. Catasto Teresiano, sec. XVIII, cessato catasto 1857 in cui esso è segnato col n° 2862).

L'immobile, di non grandi dimensioni, tuttavia ben proporzionato e articolato anche nella forma planimetrica (inclinazione della facciata tra via Cavour e via Cardinal Tosi all'insegna di un impianto classico con cortile rettangolare), presenta una facciata a tre piani fuori terra (piano terreno, piano nobile, piano ridotto sottogronda) molto semplice se pur dignitosissima. Un portale di origine settecentesco è posizionato al centro della facciata stessa : esso ha forme plastiche mosse, con predilezione per le linee curve. Al primo piano sono visibili due balconcini (sostenuti da mensole in pietra) con ringhiera in ferro battuto dagli elaborati motivi decorativi. Le altre finestre sono inserite in semplici cornici ben squadrate e disegnate. Uno stemma, posizionato sotto il balconcino di destra, ravviva la facciata a complemento di una sua ineccepibile coerenza stilistica assegnabile quindi al periodo barocco. La fisionomia edilizia così determinata si inserisce, infine, con intatto valore nell'urbanistica della piazza e delle vicinanze: piazza Villorio Emanuele II e piazza Santa Maria. Proprio con quest'ultima, il fabbricato in oggetto fronteggia l'allineamento visuale (attraverso la prospettiva ristretta di via S. Antonio) e contribuisce alla definizione del sistema delle tre piazze saopracitate, fondamentale per il significato storico dell'antica Busto.

27 FEB. 1990

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

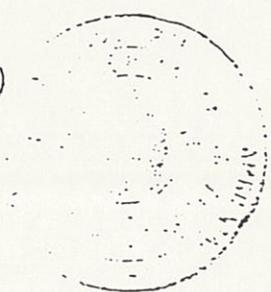
GCB/ma

IL SOPRINTENDENTE
(Lionello Costanza Fattori)

Lionello Costanza Fattori

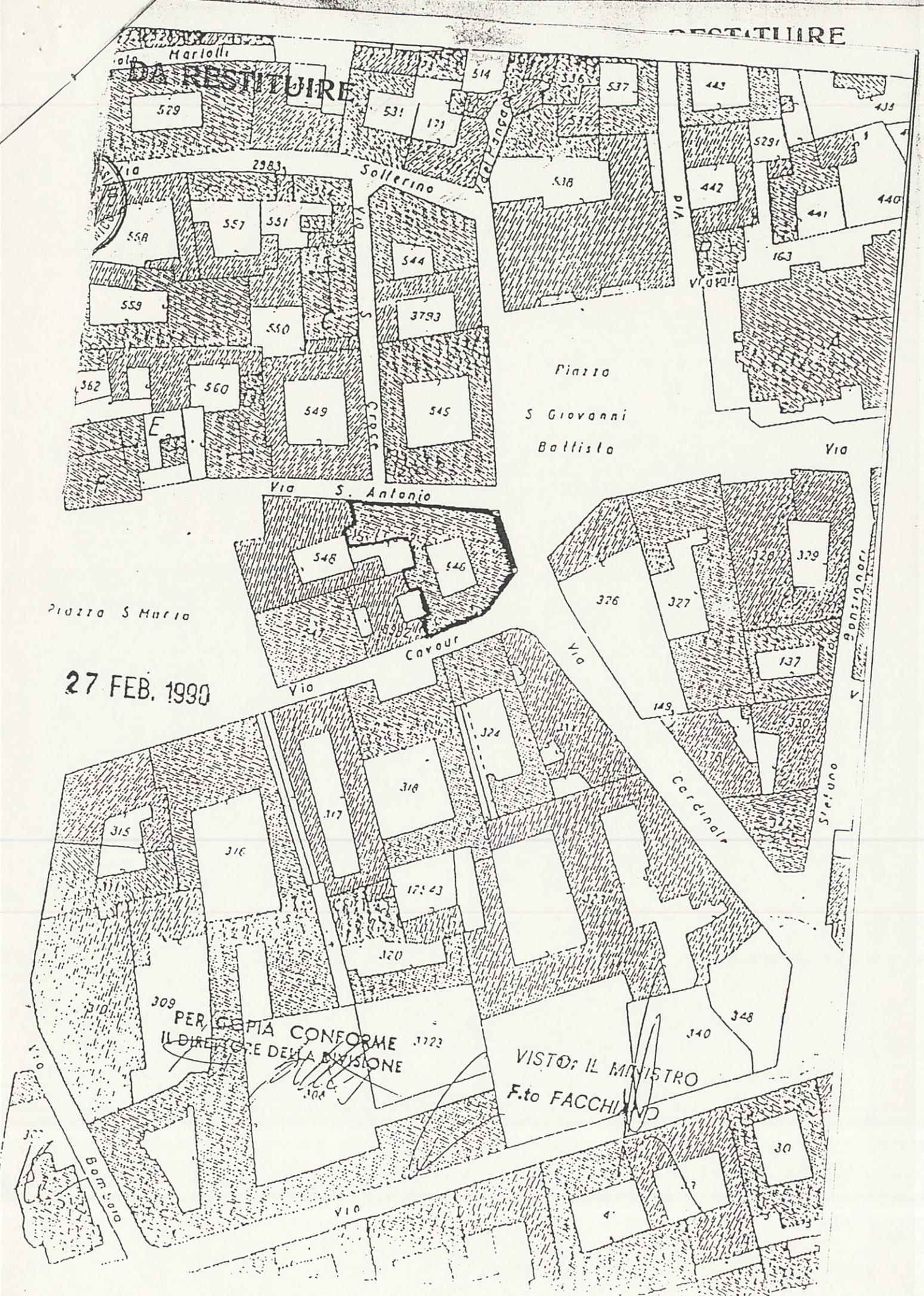
VISTO: IL MINISTRO

F.to FACCHIANO



RESTITUIRE

DA RESTITUIRE



Piazza S. Maria

27 FEB. 1930

PER COPIA CONFORME
 IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

VISTO: IL MINISTRO
 F.to FACCHINO



DA RESTITUIRE



DA RESTITUIRE

IL Ministro

per i Beni Culturali e Ambientali

ELENCO DEI PROPRIETARI DELL' IMMOBILE DENOMINATO
Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

SITO IN PROVINCIA DI ..Varese.....COMUNE DI ..Busto Arsizio...

FRAZ.....SEGNATO AL CATASTO AL FOGLIO N° ..29.....

PARTICELLE n° 546 parte

di proprietà di :

[Redacted names and addresses]



IL SOPRINTENDENTE
(Lionello Costanza Fattori)

[Handwritten signature]

15661

L'anno 90 il giorno 12 del mese di ottobre
In Busto Arsizio Via Ortigara, 11, lo sottoscritto Messo

[redacted] Busto Arsizio ha notificato al Sig. [redacted]

mani di [redacted] [redacted] [redacted] dello studio

Firma del Ricevente

Il Notificatore [redacted]
Agente notificatore:
BONZI LUIGI



COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

La presente copia composta di n. 4 fogli

è conforme all'originale.

6.10.90

IL CAPO SEZIONE
Autorizzato dal Sindaco

IL CAPO SEZ. AMM.VA
(DOTT. CARLO BAIARDINI)

[Handwritten signature]



DA RESTITUIRE

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Ufficio EDILIZIA PRIVATA

Beni Culturali e Ambientali

N. _____ di Prot. - Rif. FV/ml

Risposta a nota N. _____ del _____ la legge 17 giugno 1939 n° 1089 sulla tutela li 8 Ottobre 1990 esse

artistico o storico;

Oggetto: Progetto edilizio n. 77/86 - [redacted] .l. [redacted]
 Notifica di copia del Decreto Ministeriale Beni Culturali e Ambientali di vincolo ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089.
 sito in frazione di _____ separato in casale e
 frazione di _____
 particelle 29 particelle [redacted] parte

 conf. all'ed. con [redacted] via San Antonio [redacted] San Cristoforo, Via Cavour

 particelle n° 846, 8982, 846 [redacted] 7
CITTA'
 come d'unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante
 al senso della citata legge per motivi illustrati nella allegata relazione
 storico - artistica;

Con la presente si notifica copia conforme del Decreto di cui all'oggetto trasmesso dalla Soprintendenza di Milano e riguardante la porzione di fabbricato di Vostra proprieta' sito in Piazza S. Giovanni angolo Via S. Antonio.

Distinti saluti.



L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
 EDILIZIA PRIVATA - CONDONO
 (Dott. Luigi Caccia)

15667

RELAZIONE DI NOTIFICA

L'anno 1990 il giorno 12 del mese di Ottobre
 In Busto Arsizio Via [redacted], lo sottoscritto Messo
 del Comune di Busto Arsizio ha notificato

[Large redacted area]



Il Notificatore
 AGENTE NOTIFICATORE
 (Luigi Angiolino)

DA RESTITUIRE

H. Ministro

per i Beni Culturali e Ambientali



VISIA la legge 1° giugno 1939 n° 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico;

RITENUTO che l'immobile Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

sito in Provincia di Varese Comune di Busto Arsizio

Frazione disegnato in catasto al

fooglio ...29.....particelle n° 546 parte.....

confinanti con via San Antonio, Piazza S. Giovanni Battista, Via Cavour

particelle n° 548, 8982, 546 parte.....

come dall'unita planimetria catastale, ha interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge per i motivi illustrati nella allegata relazione storico - artistica;

DECRETA

l'immobile Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

così come individuato nelle premesse e descritto nelle allegate planimetria catastale e relazione storico - artistica, è dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della citata legge 1° giugno 1939 n° 1089 e viene, quindi, sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nella legge stessa.

La planimetria catastale e la relazione storico - artistica fanno parte integrante del presente decreto che sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate e al Comune di Busto Arsizio.....

A cura del Soprintendente per i beni Ambientali e Architettonici esso verrà, quindi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

ROMA li 27-2-90

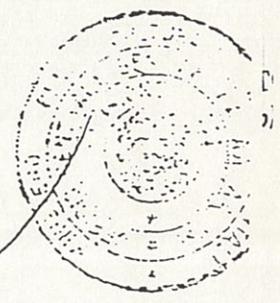
[Handwritten signature]

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

[Handwritten signature]

IL MINISTRO
F.to FACCHIANO

[Handwritten signature]





*Ministero
per i Beni Culturali e Ambientali*

BUSTO ARSIZIO - VA - Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

Relazione Storico Artistica

L'edificio indicato, che si affaccia su Piazza S. Giovanni, quasi in faccia l'omonima chiesa, e lateralmente si accompagna su via Cavour e via S. Antonio, conserva pressochè inalterata la struttura architettonica originaria (cfr. Catasto Teresiano, sec. XVIII, cessato catasto 1857 in cui esso è segnato col n° 2862).

L'immobile, di non grandi dimensioni, tuttavia ben proporzionato e articolato anche nella forma planimetrica (inclinazione della facciata tra via Cavour e via Cardinal Tosi all'insegna di un impianto classico con cortile rettangolare), presenta una facciata a tre piani fuori terra (piano terreno, piano nobile, piano ridotto sottogronda) molto semplice se pur dignitosissima. Un portale di origine settecentesco è posizionato al centro della facciata stessa: esso ha forme plastiche mosse, con predilezione per le linee curve. Al primo piano sono visibili due balconcini (sostenuti da mensole in pietra) con ringhiera in ferro battuto dagli elaborati motivi decorativi. Le altre finestre sono inserite in semplici cornici ben squadrate e disegnate. Uno stemma, posizionato sotto il balconcino di destra, ravviva la facciata a complemento di una sua ineccepibile coerenza stilistica assegnabile quindi al periodo barocco. La fisionomia edilizia così determinata si inserisce, infine, con intatto valore nell'urbanistica della piazza e delle porzioni di città delimitata dalle altre due piazze ubicate nelle immediate vicinanze: piazza Vittorio Emanuele II e piazza Santa Maria. Proprio con quest'ultima, il fabbricato in oggetto fronteggia l'allineamento visuale (attraverso la prospettiva ristretta di via S. Antonio) e contribuisce alla definizione del sistema delle tre piazze sovraccitate, fondamentale per il significato storico dell'antica Busto.

27 FEB. 1990

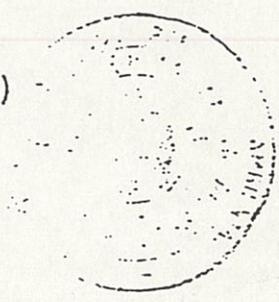
IL SOPRINTENDENTE
(Lionello Costanza Fattori)

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

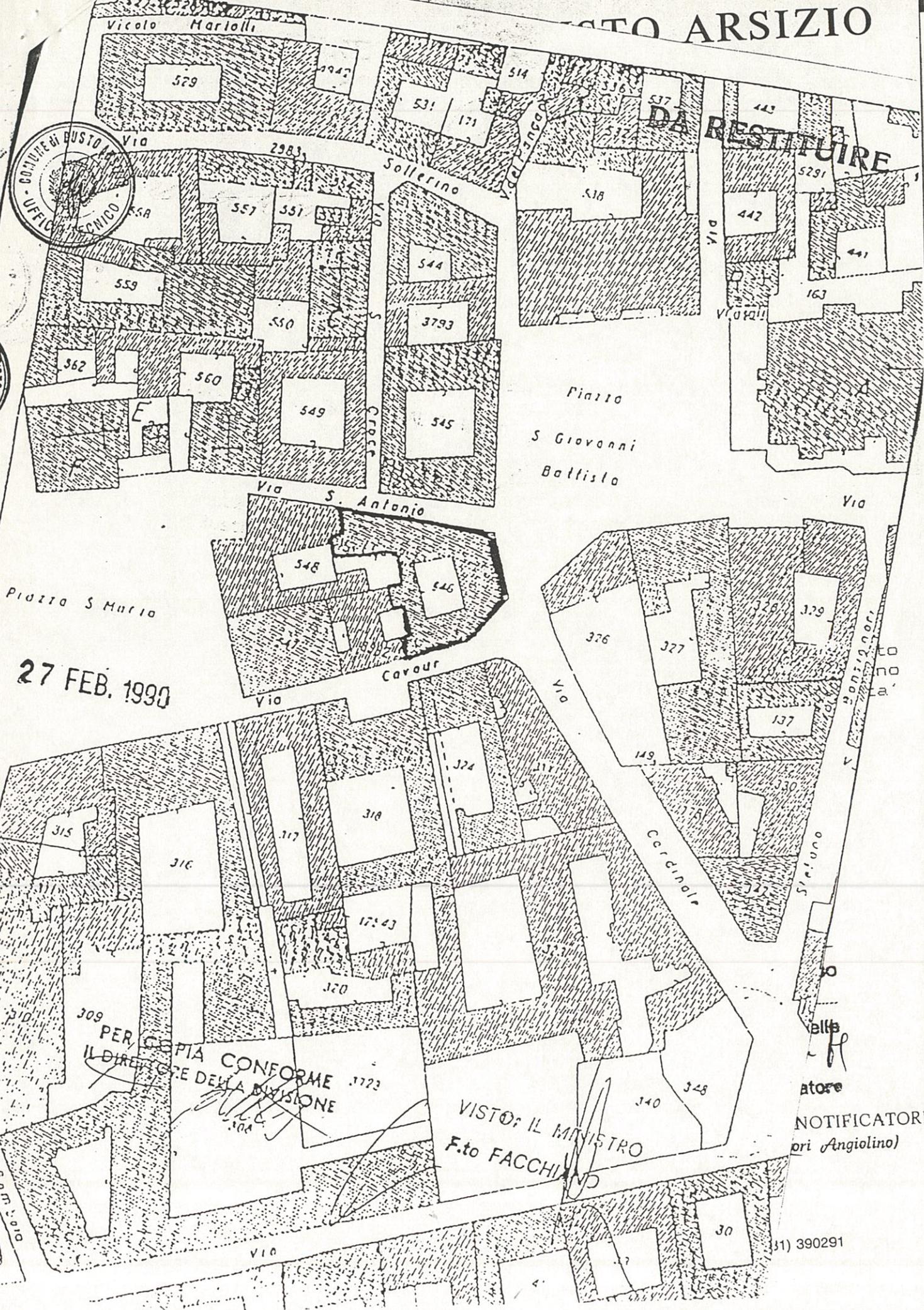
Lionello Costanza

GCB/ma

VISTO: IL MINISTRO
F.to FACCHIANO



CAT
blino



27 FEB. 1990

PER COPIA CONFORME
IL DIRETTORE DELLA DIVISIONE

VISTO: IL MINISTRO
F.to FACCHINI

NOTIFICATORE
pri Angiolino)

31) 390291

DA RESTITUIRE

Il Ministero
per i Beni Culturali e Ambientali

ELENCO DEI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE DENOMINATO
Edificio in Piazza S. Giovanni, 1

SITO IN PROVINCIA DI ..Varese.....COMUNE DI ..Busto Arsizio
FRAZ.....SEGNATO AL CATASTO AL FOGLIO N° ..29.....

PARTICELLE n° 546 parte

[REDACTED]
Cod. Fiscale

[REDACTED]

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

SOPRINTENDENTE
(Lionello Costanza Fattori)

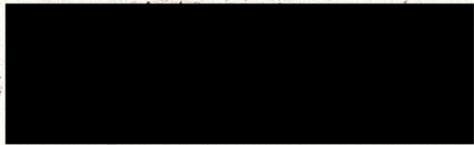


DA RESTITUIRE

Carlo Baiardini

Comune di Busto Arsizio

UFFICIO DEL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE DENOMINATO
EDIFICIO IN PIAZZA S. GIOVANNI



COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

la presente copia, composta di n. 4 fogli

è conforme all'originale. 6.10.90

Busto Arsizio, il _____

Il CAPO SEZIONE
verificato dal Sindaco

**IL CAPO SEZ. AMM.VA
(DOTT. CARLO BAIARDINI)**

Carlo Baiardini

Ispezione telematica

n. T1 14900 del 30/08/2023

Inizio ispezione 30/08/2023 08:57:56

Richiedente RLDMRA

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 36135

Registro particolare n. 25220

Data di presentazione 12/05/1993

La formalità e' stata validata dall'ufficio

Dott. ADALBERTO FERRARI

NOTAIO

Via XX Settembre n. 2 - Tel. 627.221-635.221
21052 BUSTO ARSIZIO (Varese)
C.F. FRR DBR 40C28 F205M - P.I. 00526820139

All'UFFICIO DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2

Nota di trascrizione

dell'atto in data 20 Aprile 1993 n.200857 di rep. in autenti-
ca dott. Adalberto Ferrari

A CARICO DI:

" [redacted] con sede legale in Busto Arsizio
Piazza San Giovanni 1, CF. [redacted]

Mediante il quale venne convenuto quanto qui letteralmente si
riporta:

In riferimento a quanto stabilito dalla legge 21 dicembre
1961 n.1552 (art.3 comma 111), tra il Ministero per i beni
culturali e ambientali ed il signor [redacted] nato a Bu-

[redacted] nella sua qualità di Presidente
del Consiglio di Amministrazione della società: " [redacted]

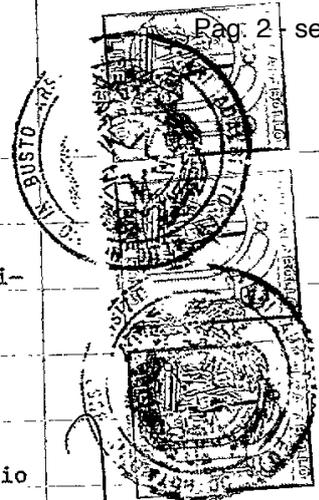
" [redacted] con sede legale in Busto Arsizio Piazza San
Giovanni 1, a quanto infra autorizzato con verbale di consi-
glio in data 15.3.1993, che in copia autentica conforme qui

si allega sotto la lettera A), società iscritta presso la
Cancelleria del Tribunale di Busto Arsizio al n. [redacted] reg.

soc., codice fiscale [redacted] proprietario del fabbricato
distinto al catasto alla partita n.ex 2786 foglio n. 29

part.n.10068 sito in Busto Arsizio Piazza San Giovanni 1, re-
staurato a parziale carico dello Stato, si convengono le se-

guenti modalità per rendere accessibile al medesimo:



SCRIZIONE
N. 36135 GEN.
N. 25220 PART.
L. [redacted]
IMPOSTA 100.000
PENALE
BOLLO REG. 11.000
TOTALE 145.000
TASSE IPOT. 23.000
TOT. 138.000
GEN. Rp



30230239

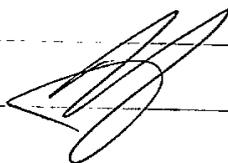
nei locali a piano terra e cantinato, dalle ore 10,00 alle ore 12,00 e dalle ore 15,00 alle ore 17,00, dal martedì al sabato, esclusi i mesi di agosto e dicembre.

Ogni eventuale onere derivante dall'applicazione del presente atto di convenzione farà carico al proprietario.

Lo Stato non potrà essere ritenuto responsabile per qualsiasi danno che dovesse verificarsi a persone o a cose durante l'orario di visita stabilito dal presente atto di convenzione.

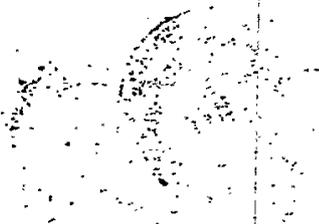
In caso di mancato adempimento degli obblighi oggetto alla presente convenzione, l'Amministrazione dei beni culturali e ambientali provvederà all'integrale recupero, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, delle somme elargite per le opere di conservazione e restauro dell'immobile sopra descritto.

La presente convenzione verrà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di MILANO 2.



Pag. 4 - segue

00230240



Dott. ADALBERTO FERRARI

NOTAIO

Via F.lli D'Italia n. 5 - Tel. 627.221 - 635.221

21052 BUSTO ARSIZIO (Varese)

C.F. FRR-DBR-40C28-F205M-P.I. 00526820139

pos. 17960

N. 180714

di Rep.

N. 4442

di racc.

CONVENZIONE URBANISTICA

Repubblica Italiana

L'anno millenovecentonovantuno il giorno tredici del mese di maggio

In Busto Arsizio, nella Residenza Municipale in via Fratelli d'Italia al civico n.12, avanti a me dott. ADALBERTO FERRARI fu Notar Aldo, Notaio alla residenza di Busto Arsizio, iscritto al Collegio Notarile di Milano, senza assistenza di testimoni per espressa e concorde rinuncia fattavi dai componenti e col mio consenso.

Sono comparsi

1) da una parte

in nome e in rappresentanza del COMUNE DI BUSTO ARSIZIO codice fiscale 00224000125, il Sindaco Pro-Tempore signor ROSSI GIANPIETRO nato a Olgiate Olona il 29 giugno 1927, industriale, domiciliato per la carica in Busto Arsizio, nella Residenza Municipale, che agisce in ordine ed esecuzione della deliberazione della Giunta Municipale n.1153 in data 12 giugno 1990 esaminata senza rilievi dalla Regione Lombardia - Comitato Regionale di Controllo - Sez. di Varese in data 12/7/1990 atti n.41745 che in copia autentica conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "A";

2) dall'altra parte

a) in rappresentanza della società a responsabilità limitata con la denominazione "██████████", iscritta al Registro delle Società del Tribunale di Busto Arsizio al numero ██████████, e nei registri della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese al n. ██████████, con sede legale in Busto Arsizio Piazza S. Giovanni n.6/b, codice fiscale ██████████, il Presidente del Consiglio di Amministrazione signor ██████████ nato a ██████████ il giorno ██████████, domiciliato per la carica presso la sede della società, commerciante, a quanto infra autorizzato con verbale di consiglio del 4 settembre 1989 che in estratto conforme qui si allega sotto B);

██████████ e

c) ██████████

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e mi richiedono di far constare quanto segue:

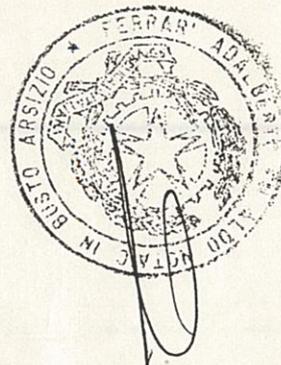
PREMESSO

- che l'A.C. di Busto A., ai sensi e per gli effetti dell'art.27 della L.N. n.457/1978, ha provveduto con deliberazione di C.C. n.397 del 30.10.1987 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. sez. di Varese in data 4.1.1988 atti n.458:

Registrato a Busto Arsizio il giorno 28 MAG. 1991

N. 1096 Mod. 1

Esatte L. 012000



a) ad individuare, all'interno del centro cittadino, la zona ove, per le particolari condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso;

b) a suddividere (in linea di massima) la zona menzionata nel punto a), in settori da assoggettare a specifici Piani di Recupero (che l'A.C. si riserva di adottare ed approvare in prosieguo di tempo);

- che l'A.C. di Busto A. ai sensi e per gli effetti degli art.27-28 e seguenti della L.N. n.457/1978, ha provveduto con deliberazione di C.C. n.398 del 30.10.1987 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. sez.di Varese in data 4.1.1988 atti n.446 ad approvare una normativa-quadro (studio urbanistico di massima, non vincolante, costituente un'organica ipotesi di intervento) la quale, oltre a dettare prescrizioni di natura generale destinate a valere per tutti i P.d.R., ha ulteriormente suddiviso i comparti di notevoli dimensioni assoggettati a recupero edilizio/urbanistico mediante "redazione di P.d.R." in unità minime di intervento (possibilmente coincidenti con le proprietà più significative) onde dare la possibilità agli operatori di "materialmente" redarre il piano attuativo di propria competenza (il Piano di recupero, appunto);

- che la Società con la denominazione [REDAZIONE]

[REDAZIONE] hanno inoltrato all'A.C. con comunicazione in data 28.11.1989 (acclarata al protocollo comunale in data 28.11.1989 atti n.41362) e successivo aggiornamento in data 11.4.1990 (acclarato al protocollo comunale in data 11.4.1990 atti n.15081) un Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano di Recupero" relativo al "recupero edilizio" (lettera c/d art.31 L.N. n.457/1978) di un fabbricato sito in affaccio alla Piazza S.Giovanni e Via Cavour (quartiere San Giovanni);

- che il Piano di Recupero risulta classificato in atti Ufficio Tecnico al progressivo n.36/1989;

- che il Piano di Recupero n.36/1989, come appunto risulta specificato negli elaborati alfanumerici e grafici allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso:

a) interessa e coinvolge catastalmente i seguenti immobili, con una superficie fondiaria "in toto" di mq.285,22 (così come risulta calcolata nell'elaborato "M" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso)

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Sezione Censuaria di Busto Arsizio

stabile posto in Piazza S.Giovanni e con fronti anche sulle



vie Cavour e Sant'Antonio e precisamente la porzione con fronti sulla Piazza S.Giovanni e via Cavour, costituita da unità immobiliari ai piani cantinato, terreno e primo non ancora censite nel NCEU ma ivi denunciate con schede presentate in data 24 maggio 1985 e registrate ai n.ri 196/1, 196/3, 196/6, precensite alla part.2786 sez.BU

foglio 29 mappale n.10068 sub.29

foglio 29 mappale n.10068 sub. 2

foglio 29 mappale n.10068 sub.36

Consistenza

- della scheda 196/1: due vani, ripostiglio e vano scala a piano cantinato; negozio, due ripostigli al di là dell'androne comune, portico retrostante e scala a piano terreno; sette vani, vano scala, ballatoio con al di là w.c. a piano primo;

- della scheda 196/3: due locali a piano terreno e due vani a piano primo;

- della scheda 196/6: sette vani, due servizi e ballatoio a piano primo;

coerenze:

dei vani a piano cantinato in corpo:

via Cavour, Piazza S.Giovanni, unità immobiliare di proprietà [redacted] muri perimetrali;

dei negozi a piano terreno e del portico retrostante in corpo:

unità immobiliare di proprietà [redacted], Via Cavour, Piazza S.Giovanni, androne d'accesso comune e corte comune;

degli altri due vani a piano terreno in corpo:

androne d'accesso comune, cortile comune e unità immobiliare di proprietà [redacted].;

dei vani a piano primo in corpo:

unità [redacted] prospetto su cortile di terzi, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, prospetto su P.za S.Giovanni e su via Cavour e all'interno prospetto su cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con l'annessa quota proporzionale di comproprietà sull'androne d'accesso e sul cortile comune pari a 505 millesimi.

COMUNE DI BUSTO ARSIZIO

Sezione Censuaria di Busto Arsizio

Stabile posto in P.za San Giovanni e con fronti anche sulle Vie Cavour e Sant'Antonio e precisamente la porzione in cortile posta a piano secondo non ancora censita nel NCEU ma ivi denunciata con schede presentate in data 24.5.1985 e registrate ai n.ri 196/8 e 196/9, precensite nella partita 2786 sez.BU

foglio 29 mappale n.10068 sub.40

foglio 29 mappale n.10068 sub.39

Consistenza:

della scheda 196/8: due vani, cucina e w.c. a piano secondo;

della scheda 196/9: ingresso. w.c. e due vani a piano secon-



do.

Coerenze in corpo:

muri perimetrali, prospetto su via Cavour e su Piazza S.Giovanni, unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] e all'interno prospetto su cortile comune.

Il tutto salvo errore e come meglio in fatto e con l'annessa quota proporzionale di comproprietà sull'androne d'accesso e sul cortile comune pari a millesimi 45;

b) ricade, secondo le indicazioni fornite dall'Azzonamento del P.R.G. Comunale (versione anno 1984) in:- Area A: aree contraddistinte da rilevanti valori storici e/o ambientali si intende assicurare la tutela attraverso interventi di carattere conservativo o restitutivo sul patrimonio edilizio più pregiato od interventi disciplinati planivolumetricamente negli spazi ambientali complementari al patrimonio stesso;

- Edificio bordato (quota parte): la bordatura indica l'importanza della presenza di edifici o di parte degli stessi relativamente allo spazio circostante ed all'ambiente urbano;

c) ricade, secondo le indicazioni fornite dalla variante Generale (versione anno 1990) al P.R.G. Comunale adottata dall'A.C. di Busto A. con Deliberazione di C.C. n.164 del 17.3.1990 in corso di superiore approvazione (Depositata al CO.RE.CO. sez.di Varese in data 14.5.1990 atti n.18642) in:

- Aree Centri Storici

nelle quali, ai sensi dell'art.22 delle N.T.A. della variante Generale (versione anno 1990) al P.R.G. Comunale, è operante la normativa del Vigente P.R.G. Comunale (versione anno 1984) e le indicazioni programmatiche contenute nella Deliberazione di C.C. n.398 del 30.10.1987 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. sez.di Varese in data 4.1.1988 atti n.446;

d) occupa parzialmente l'unità di intervento n.4 - isolato 5-sezione 11 di cui alla Planimetria "G" facente parte integrante e sostanziale della "Normativa quadro dei Piani di Recupero del centro storico cittadino" approvato dall'A.C. di Busto Arsizio con deliberazione di C.C. n.398 del 30.10.1987 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. sez.di Varese in data 4.1.1988 atti n.446;

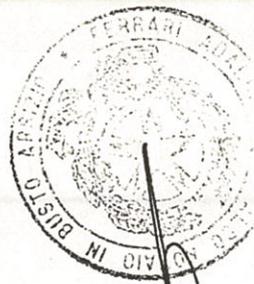
e) prevede il recupero edilizio e la ristrutturazione edilizia (lettera c/d dell'art.31 della L.N. n.457/1978) di un esistente fabbricato posto in affaccio alla P.za S.Giovanni e via Cavour con la formazione, a lavori ultimati, di:

- **attività a terziario commerciale** (negozi - uffici) (G.f.3) = mq.341 SL
- **Residenza (G.f.1)** = mq.364 SL

con una contrazione di SL di rispetto alle SL esistenti così specificate

- attività a terziario commerciale (negozi - uffici) (G.f.3) = mq.350,90
- residenza (G.f.1) = mq.369,80

come anche risulta indicato nell'elaborato "M" allegato al



presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso;

- che l'A.C. di Busto A. ha già rilasciato

la C.E. n.77/1986 del 13.2.1989 e successive varianti in corso d'opera n.1 del 12.6.1989 e n.2 del 15.3.1990, inerente la manutenzione straordinaria, restauro e parziale ristrutturazione del fabbricato di cui trattasi sito in affaccio alla P.za S.Giovanni e via Cavour;

- che il Piano di Recupero n.36/1989 è relativo al "recupero edilizio" e la "ristrutturazione edilizia" di tutto l'involucro del fabbricato (di proprietà dei lottizzanti) prospiciente la P.za S.Giovanni e via Cavour e, quindi, gli elaborati grafici ed alfanumerici costituenti il P.d.R., al fine di disporre di un quadro "completo" degli interventi edilizi da realizzare (e non, piuttosto, una successione disorganica di singole iniziative) sono comprensivi anche dei lavori già autorizzati dall'A.C. con le concessioni edilizie poc'anzi menzionate;

- che gli interventi edilizi da realizzare nel fabbricato prospiciente la P.za S.Giovanni e la Via Cavour sono stati sottoposti (da parte dei lottizzanti) al preventivo esame del "Ministero per i Beni Culturali e Ambientali - Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Milano - (parere n.2269 del 2.3.1990) la quale così si è espressa:

".... parere favorevole alla realizzazione dell'intervento in oggetto suggerendo le seguenti condizioni:

a) per le tinteggiature interne ed esterne, infissi, pluviali e canali di gronda dovranno essere eseguite campionature in loco per la scelta dei colori da parte del funzionario di questo ufficio;

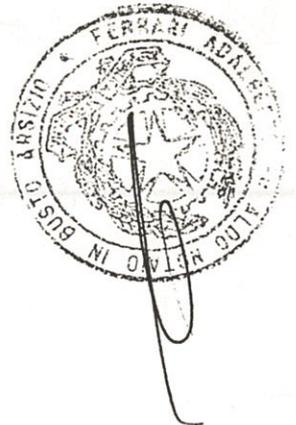
b) conservazione del serramento in legno originale del portone principale;

c) dovrà rimanere inalterato anche il prospetto interno con l'eliminazione del previsto abbaino, salvo la chiusura del portico al piano terreno con le vetrate;

- che il P.d.R. n.36/1989 ha recepito le osservazioni (voci b-c) formulate dal Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, mentre per il punto a) di detto parere esso verrà osservato nel momento in cui i lavori di recupero dell'edificio saranno giunti "al rustico" (coordinamento delle successive finiture);

- che il P.d.R. n.36/1989 è incluso nel P.P.A. Comunale al progressivo n.116 (aggiornamento anno 1990 - Deliberazione di C.C. n.105 del 13.3.1990 esaminata senza rilievi dal CO.RE. CO. sez.di Varese in data 12.4.1990 atti n.22443);

- che il P.d.R. n.36/1989 è stato sottoposto all'esame dalla Commissione Comunale per l'Edilizia riunitasi presso la Residenza Municipale in data 12.4.1990 ottenendo il seguente parere di merito:



dell'art.31 della L.N. n.457/78) di un esistente fabbricato posto in fregio alla P.za S.Giovanni e Via Cavour con la formazione, a lavori ultimati, di:

- attività a terziario commerciale (negozio - uffici) (G.f.3) = mq.341 SL
- residenza (G.f.1) = mq.364 SL

come anche risulta nell'elaborato "M" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso.

Il lottizzante dà atto che le soluzioni progettuali adottate prevedono l'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" nel rispetto dei dettami normativi contenuti nella L.R. n.6/1989 pubblicata sul BURL n.8 (primo supplemento ordinario) del 22.2.1989 ed inoltre consentono un accostamento accettabile del nuovo fabbricato con le adiacenze.

Si dà atto, inoltre, che il P.d.R. n.36/1989 contempla la "massima edificabilità" consentita dalla applicazione degli indici fondiari contenuti nelle N.T.A. del vigente P.R.G. Comunale e nelle N.T.A. dell'adottato P.R.G. Comunale e, quindi, fatta salva l'approvazione di ulteriori norme di P.R.G., attualmente non è possibile apportare ampliamenti costruttivi al piano stesso.

Si dà atto, inoltre, che il periodo massimo temporale di validità del P.d.R. n.36/1989 è di anni 10 a decorrere dalla data di approvazione della Deliberazione di definitiva approvazione del Piano Attuativo medesimo.

ARTICOLO 2

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Correlate e pertinenti al Piano di Recupero di cui alla presente convenzione sono le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- Esecuzione a nuovo (tabulato)

Residenza

mq.364 SL x L. 6.724/mq. = L. 2.447.536

Terziario

mq.341 SL x L.31.044/mq. = L.10.586.004

Tornano

L.13.033.540

Si dà atto che i parametri unitari di urbanizzazione primaria di L.6.724/mq e di L.31.044/mq. sono stati desunti dalla Deliberazione di C.C. n.73 del 31.1.1986 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. sez.di Varese in data 5.3.1986 atti n.11935. Il Comune eseguirà a propria cura ed a spese dei lottizzanti entro 48 mesi dalla stipula della presente convenzione le seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- a) Via Cavour/P.za S.Giovanni

esecuzione di pavimentazione in pietra naturale (lastricatura) (quota parte) L.16.000.000

- b) Via Cavour/P.za S.Giovanni, esecuzione di illuminazione pubblica

L. 2.350.000

Tornano

L.18.350.000 (A)

Come anche risulta indicato nell'elaborato "N" allegato al



presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso. L'A.C. si riserva, peraltro, la facoltà di trasferire l'intervento di trasformazione delle attuali pavimentazioni asfaltoidi in pavimentazioni in pietra naturale (fermo restando l'esecuzione come indicato nell'apposito elaborato alfanumerico dianzi citato) in zone limitrofe al P.d.R., ma sempre nell'ambito della porzione di centro storico interessata dall'intervento di recupero onde assicurare, sulla base di uno studio esteso all'intero centro cittadino, una organicità e razionalità di intervento.

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria di L.18.350.000 posto a carico dei Lottizzanti non è da ritenersi "un valore costante nel tempo", ma un valore soggetto a revisione, in aumento secondo l'andamento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per l'intera collettività nazionale con decorrenza 1.1.1990 e termine alla data (giorno antecedente) dell'effettivo versamento del corrispettivo alla tesoreria Comunale.

Il lottizzante nei confronti del Comune, che accetta, si impegna ad effettuare il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria (voce A) come segue:

- a) quota del 50% (riveduta e corretta in applicazione dell'aggiornamento Istat) entro 30 giorni dalla data della notifica di emanazione della concessione edilizia;
- b) residua quota del 50% (riveduta e corretta in applicazione dell'aggiornamento Istat), ma maggiorata degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data della notifica di emanazione della concessione edilizia, garantendo comunque tale seconda rata mediante fidejussione bancaria o di primaria società assicuratrice.

Si dà atto, inoltre, che i lottizzanti con quietanza n.1762 del 27.4.1989 relativa alla pregressa (e pertinente al P.d.R. n.36/1989) concessione edilizia n.77/1986 hanno già versato al Comune la somma di L.8.272.000 e perciò l'importo effettivo e globale degli oneri di urbanizzazione primaria afferenti al P.d.R. n.36/1989 corrisponde a L.26.622.000, cioè

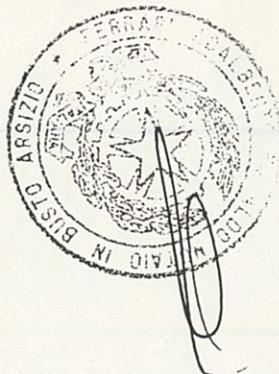
- a) L.18.350.000 Importo delle opere a cura del Comune ed a spese dei Lottizzanti
- b) L. 8.272.000 Importo degli oneri già versati dai Lottizzanti al Comune

L.26.622.000 Tornano

e tale importo (L.26.622.000) risulta superiore all'importo di L.13.033.540 calcolato (al primo capoverso del presente articolo) applicando i parametri unitari (tabulato) degli oneri di urbanizzazione primaria.

Sono inoltre a carico dei lottizzanti

- a) le spese connesse all'esecuzione delle reti tecnologiche (rete energia elettrica a bassa e media tensione, compreso la eventuale costruzione di una cabina elettrica, opere murarie, rete telefonica, rete gas-metano, rete idrica, allacciamento



- alla fognatura) di supporto al P.d.R. da versarsi direttamente agli Enti esecutori e gestori del servizio;
- b) una prima sistemazione dei marciapiedi antistanti il fronte del P.d.R.;
- c) il ripristino dei tratti di strada, marciapiedi, fognatura, illuminazione e reti tecnologiche eventualmente disastriati dall'esecuzione dei lavori;
- d) la fornitura e la posa in opera, attraverso l'Ente gestore del Servizio della rete acquedotto, di un idrante da marciapiede, da porre, secondo necessità, in via Cavour o P.za S. Giovanni;
- e) la rimozione dalle facciate e la posa provvisoria, della pubblica illuminazione, attraverso l'Ente gestore del medesimo Servizio.

ARTICOLO 3

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Pertinenti al Piano di Recupero di cui alla presente convenzione sono i presenti oneri di urbanizzazione secondaria:

Esecuzione a nuovo (tabulato)

Residenza

mq.364 SL x L.25776/mq = L. 9.382.464

Terziario

mq.341 SL x L.16965/mq. = L. 5.785.065

Tornano

L.15.167.529

I parametri di urbanizzazione secondaria di L.25.776/mq. e di L.16.965/mq. sono stati desunti dalla deliberazione di C.C. n.73 del 31.1.1986 esaminata senza rilievi dal CO.RE.CO. Sez. di Varese in data 5.3.1986 atti n.11935.

Si dà atto che i lottizzanti con quietanza n.1762 del 27.4.1989 relativa alla pregressa (e pertinente al P.d.R. n.36/1989) concessione edilizia n.77/1986 hanno già versato al Comune la somma di L.12.469.411 (come risulta indicato nell'elaborato "N" allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso).

Per quanto sopra esposto, quindi, l'integrazione degli oneri di Urbanizzazione secondaria che i Lottizzanti devono versare al Comune ammonta a L.2.698.118 e risulta così determinata:

- | | |
|---|---------------------|
| a) ammontare oneri di urbanizzazione secondaria a tabulato = | L.15.167.529 |
| b) ammontare oneri di urbanizzazione secondaria già versato dai Lottizzanti al Comune = | L.12.469.411 |
| Resta il conguaglio di | L. 2.698.118 |

I lottizzanti nei confronti del Comune che accetta, si impegnano ad effettuare il pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria come segue:

- a) quota del 50% cioè L.1.349.059 entro 30 giorni dalla data della notifica di emanazione della concessione edilizia;
- b) residua quota del 50%, cioè L.1.349.059, ma maggiorata degli interessi legali, entro 18 mesi dalla data della notifica



di emanazione della concessione edilizia, garantendo comunque tale seconda rata mediante fidejussione bancaria o di primaria società assicuratrice.

ARTICOLO 4

CONTRIBUTO AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE

I lottizzanti dovranno corrispondere al Comune il valore del contributo afferente al costo di costruzione (ed eventuali oneri di urbanizzazione residui) con le modalità e nel rispetto dei tempi indicati nella Deliberazione di C.C. n.181 del 2.3.1978 esecutiva a termini di legge.

Si dà atto che i Lottizzanti con quietanza n.1763 del 27.4.1989 relativa alla pregressa C.E. n.77/86 del 13.2.1989 hanno già versato al Comune la somma di L.18.119.000 a titolo di "contributo afferente al Costo di Costruzione" e, quindi, tale somma dovrà essere defalcata dall'importo "globale" del contributo afferente al costo di costruzione relativo alla C. E. di attuazione del P.D.R. n.36/1989.

ARTICOLO 5

MONETIZZAZIONE DELLE AREE DI STANDARD

Non si dà luogo alla quantificazione degli standard urbanistici ed alla successiva monetizzazione dei medesimi per mancata cessione, in quanto l'intervento di recupero edilizio e ristrutturazione edilizia relativo al P.d.R. n.36/1989 non aumenta in termini qualiquantitativi il valore della SL presente nel fabbricato antecedentemente ai lavori edili programmati.

ARTICOLO 6

SERVITU'OBBLIGHI E PRESCRIZIONI

1) I lottizzanti, come atto volontaristico, s'impegnano a non interdire dalle ore 9,00 alle ore 19,30 (per tutti i giorni dell'anno solare) la percorrenza pedonale nel portico ad uso privato frontistante la P.za S.Giovanni ed individuato con le lettere AB ed opportuna colorazione nella planimetria "P" allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso.

2) La manutenzione della pavimentazione, dell'impianto di illuminazione nonché la gestione dei medesimi nel portico ad uso privato frontistante la P.za S.Giovanni ed individuato con le lettere AB ed opportuna colorazione nella già citata planimetria "P", sono a totale carico dei Lottizzanti senza successiva rivalsa dei costi verso il Comune.

3) I Lottizzanti s'impegnano a porre in opera nelle aperture del portico ad uso privato frontistante la P.za S.Giovanni ed individuato con le lettere AB ed opportuna colorazione nella già citata planimetria "P", delle cancellate in ferro a disegno ornato consone ai luoghi "a totale scomparsa diurna".

Il tipo di cancellata da porre in opera dovrà essere preventivamente visionato ed autorizzato dalla Commissione Edilizia.

4) E' costituita a favore del Comune "una servitù di pubblico



passaggio" sulle aree interessate dai camminamenti pedonali individuati con le lettere HILMN ed opportuna colorazione nella planimetria "P", allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale di esso e da regolamentarsi come segue:

a) la realizzazione dei camminamenti pedonali (pavimentazioni, impianti di illuminazione, corpi illuminanti) è a cura ed a carico dei lottizzanti i quali dovranno anche depositare in un luogo collocato all'interno del P.d.R. un congruo numero di parti di ricambio dei corpi illuminanti e delle pavimentazioni;

b) la manutenzione della pavimentazione e dell'impianto di illuminazione nonché la gestione dei medesimi sono assunti a carico dei Lottizzanti senza alcuna rivalsa dei costi verso il Comune;

c) i Lottizzanti potranno apporre cancellate in ferro battuto a disegno ornato consone ai luoghi (complete di eventuali vetri trasparenti antisfondamento) per limitare in determinate ore l'accesso all'area HILMN dianzi menzionata; l'orario di apertura e di chiusura delle cancellate verrà successivamente concordato con l'A.C. in funzione degli orari di attività delle attrezzature commerciali ma con esclusione, comunque, delle ore notturne.

5) Ai sensi e per gli effetti dell'art.8 della L.R. n.14/1984 è consentito ai lottizzanti apportare, in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, "modeste" modificazioni planivolumetriche e modificazione nel numero e nella quantità (superficie) delle abitazioni e delle attività a terziario, a condizione che tali modifiche non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

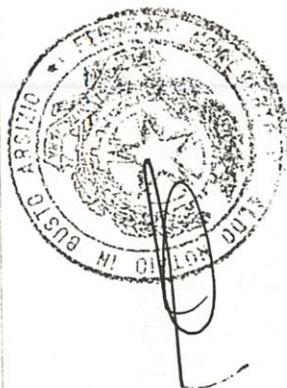
Il progetto di Piano di Recupero relativo alla presente convenzione si conviene vincolante per quanto attiene a:

- numero dei piani fuori terra;

6) I lottizzanti danno espressamente atto che il P.d.R. n.36/1989 è stato redatto considerando tutti i diritti di terzi eventualmente implicati ed implicabili e di conseguenza dichiarano di assumersi la responsabilità delle conseguenze che dovessero eventualmente derivare dall'esigenza del soddisfacimento di diritti di terzi non considerati o non adeguatamente assolti.

7) Le cessioni, dopo la stipulazione del presente atto, devono essere notificate al Comune ed il cessionario deve formalmente assumere verso il Comune gli obblighi del cedente; soltanto dopo l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali la cessione non è soggetta ad alcuna formalità.

In caso di cessioni compiute in violazione del presente articolo, il cedente resta obbligato in solido con il cessionario



verso il Comune.

8) I lottizzanti, si impegnano:

a) a reimpiegare nel progetto esecutivo materiali "di memoria" recuperati dal vecchio edificio;

b) ad inserire nel "Regolamento Condominiale" di gestione del fabbricato una particolare clausola che imponga agli esercenti il mantenimento della illuminazione accesa nelle unità commerciali oltre l'orario di chiusura dell'attività di vendita al pubblico (possibilmente oltre ore 23,00 con oscillazioni temporali in più o in meno secondo l'andamento stagionale).

9) I parcheggi esistenti di pertinenza delle singole unità immobiliari ex lege 122/1989 non potranno essere alienati dal lottizzante separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale; gli atti di cessione eseguiti in violazione di quanto poc'anzi menzionato sono nulli.

10) Ai fini di una corretta e globale gestione tecnico/urbanistica del P.d.R. n.36/1989 si ritiene opportuno richiamare (memoria storica) i seguenti pregressi atti amministrativi già sottoscritti dai Lottizzanti:

a) atto in data 10.7.1989 rep.155710 posiz.n.16835 Notaio Adalberto Ferrari di Busto Arsizio registrato a Busto Arsizio il 13.7.1989 al n.1016 mod.2V;

b) atto divisionale del 30.6.1982 rep.4409 Notaio Franca Belorini di Varese, trascritto a Milano 2 il 29.7.1982 n.45757/36898;

c) atto in data 10.7.1989 rep.155711 posiz.n.16836 Notaio Adalberto Ferrari di Busto Arsizio.

11) I lottizzanti si impegnano a rimuovere "il cantiere" dal sedime stradale di P.za S.Giovanni e Via Cavour onde consentire una regolare esecuzione dell'Arredo Urbano nel centro storico cittadino entro e non oltre un lasso di tempo di 365 giorni decorrenti dalla data di esecutività della Deliberazione di adozione del P.d.R. "██████████" (P.d.R. n.36/1989).

ARTICOLO 7

NORME GENERALI

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alla Legge.

ARTICOLO 8

ONERI FISCALI

Ogni onere fiscale inerente e conseguente alla presente convenzione, nessuno escluso, è assunto a carico dei lottizzanti, i quali intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti leggi in materia.

ARTICOLO 9

TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

I contraenti comparenti autorizzano la trascrizione immediata del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente rinunciando all'iscrizione d'ipoteca lega-



le e sollevando il Conservatore da ogni responsabilità.

ARTICOLO 10

DOMICILIO

Le parti, a tutti gli effetti, eleggono il proprio domicilio come segue:

a) il COMUNE presso il Palazzo Municipale sito a Busto Arsizio in Via F.lli d'Italia 12;

b) la società con la denominazione "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" presso la propria sede sociale a Busto Arsizio in Piazza S. Giovanni 6/b;

c) [REDACTED]

Per espressa e concorde richiesta delle parti si omette da me notaio di dar loro lettura degli allegati.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho pubblicato mediante lettura da me datane alle parti che approvandolo e confermandolo con me Notaio lo sottoscrivono.

Consta il presente atto di sette fogli in parte dattiloscritti sotto la mia direzione da persona di mia fiducia in parte scritti da me Notaio per ventisei facciate fin qui.

F.TO [REDACTED]

F.TO DR.ADALBERTO FERRARI NOTAIO

