

OGGETTO: PROCEDURE ESTINTIVE E COSTITUTIVE DIRITTO DI SERVITU'.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

a) la “Cooperativa Edilizia Guido Dorso Groane s.r.l.”, con convenzione stipulata in data 22 Settembre 1993 a rogito del notaio Dott. Nicola Caputo rep. n. 108.943/10.192, registrata a Milano l'11 Ottobre 1993 al n. 11751 serie 1V e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il giorno 14 Ottobre 1993 ai numeri 74279/50571, riceveva in concessione ed in diritto di superficie per anni novanta, a partire dal 22 Settembre 1993, dal C.I.M.E.P. un'area residenziale sita in Bollate di 2.316 mq. catastali (mq. 2370 di superficie) e già contraddistinta in Catasto al foglio 40 mappale 282 di 2.316 mq., nonché dal Comune di Bollate un'area residenziale di mq. 185 catastali e già identificata in Catasto al foglio 40 mappale 285 (mq.125) e mappale 296 (mq. 60), conseguentemente, la superficie residenziale assegnata alla stessa Cooperativa risultava di consistenza totale pari a 2.501,00 mq. catastali (mq. 2.555,00 di superficie);

b) successivamente, ed a fronte dell'intervenuta edificazione compiuta dalla stessa “Cooperativa Edilizia Guido Dorso Groane soc. coop. Edilizia a r.l.”, in virtù ed in conformità della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Bollate in data 24/12/1993 n. 761/92 (pratica n. 761/92) e successive varianti, gli originari mappali sopra citati, in base al tipo mappale approvato dall'U.T.E. di Milano n. 28653.1/1995 del 26/06/95, sono stati accorpati e sostituiti dall'unico mappale 315 (trecentoquindici);

c) la “Cooperativa Edilizia Guido Dorso Groane Soc. Coop. Edilizia a r.l.”, con atto in autentica rep. n. 117990/13038 del 16 Gennaio 1997 del notaio Dott. Nicola Caputo, in ottemperanza agli impegni convenzionali assunti nella convenzione del 1993 sopra citata:

1) costituiva a favore del Comune di Bollate:

- vincolo perpetuo di servitù di uso pubblico per tutte le aree colorate in verde nella planimetria allegata sotto la lettera “B” sistemate a giardino dalla Cooperativa sopra citata e facenti parte dell'area assegnata ed individuata catastalmente al foglio 40 mappale 315 parte;

- vincolo di servitù perpetua di uso pubblico per transito pedonale per tutte le aree colorate in giallo nella planimetria allegata sotto la lettera “B” e sistemate dalla Cooperativa sopra menzionata a percorsi pedonali facenti parte delle aree assegnate ed individuate catastalmente come sopra;

2) prendeva in carico la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'onere di conservazione su tutte le aree asservite ad uso pubblico e sistemate a giardino per dieci anni (decorrenti dalla data del verbale di collaudo definitivo), nonché, su tutte le aree asservite ad uso pubblico per transito pedonale;

d) gli obblighi decennali assunti di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la conservazione delle aree asservite ad uso pubblico, così come indicati nell'atto di costituzione

di servitù perpetua del 16 Gennaio 1997, sono scaduti al termine del periodo decennale convenuto;

e) in applicazione della delibera di Giunta Comunale n. 101 dell'11/07/2007 ("Approvazione modifiche alla deliberazione della Giunta Comunale n. 174 del 29/11/2006 per convenzione con il Condominio "Il Castello"), si stipulava convenzione rep. n. 9828 racc. n. 246 del 26 Settembre 2007 con funzioni di ufficiale rogante del Vice Segretario Generale, Dott. Piero Antonio Cuna, con le seguenti disposizioni:

1) il Comune di Bollate concedeva in comodato gratuito e perpetuo al Condominio "Il Castello" le aree di cui al foglio 40, mappali 315, 2 parte, 284, 295 parte;

2) il Comune autorizzava il Condominio a realizzare, intorno alle aree concesse in comodato, una recinzione totale o parziale, da sottoporsi ad apposita disciplina regolamentare per consentire orari di apertura, senza interclusione di pubblico passaggio;

3) il medesimo Comune si assumeva l'onere della fornitura dell'energia elettrica nei passaggi pedonali asserviti mediante collegamento all'illuminazione pubblica, nonché, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree pedonali e degli impianti di illuminazione siti nei medesimi passaggi;

4) il Condominio "Il Castello", di contro, si impegnava ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree verdi destinate a giardino con la massima diligenza;

f) nel corso del biennio 2020 - 2022 sono pervenute diverse istanze da parte del Condominio "Il Castello" per il rinnovo della convenzione inerente la manutenzione delle aree verdi, nonché, per il rilascio di un'autorizzazione alla posa di una recinzione parziale con chiusura notturna dei cancelli dalla ore 20:00 alle ore 8:00: sono state effettuate diverse riunioni intersettoriali con i Servizi Ambiente, Urbanistica e Patrimonio per trovare una soluzione condivisa al fine di contemperare le esigenze di sicurezza dei condomini con l'apertura dei passaggi pedonali asserviti all'uso pubblico;

g) con delibera di Giunta Comunale n. 164 del 13/12/2022 si approvava un nuovo testo di convenzione di durata decennale che disciplinava i seguenti impegni tra i contraenti:

1) il Comune di Bollate concedeva in comodato gratuito decennale al Condominio "Il Castello", in forza degli obblighi assunti con la convenzione rep. n. 9828/246 del 26/09/2007, le aree di cui al foglio 40, mappali 2 parte, 4 parte, 5 parte, 295 parte, 297 parte e 284 parte con l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria (aree esterne al lotto fondiario);

2) il Condominio "Il Castello" si impegnava ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi asservite all'uso pubblico, di quelle in comodato esterne al lotto fondiario e dei passaggi pedonali con la massima diligenza;

3) il Comune autorizzava il Condominio, previa formalizzazione ed ottenimento dei relativi titoli abilitativi edilizi da parte dello stesso, a realizzare una recinzione parziale con possibilità di chiusura quotidiana, tramite posa di cancelli, di parte dei passaggi pedonali già asserviti all'uso pubblico, dalle ore 8:00 alle ore 17:00: in considerazione della chiusura dei passaggi pedonali asserviti durante le ore notturne, restavano a carico del Condominio gli oneri per la

fornitura dell'energia elettrica nei passaggi pedonali asserviti (mediante installazione di un conta energia dedicato);

4) il Condominio si impegnava, a sua cura e spese, per tutta la durata della convenzione, ad aprire e chiudere i cancelli nei suddetti orari, 365 giorni all'anno;

Rilevato che la nuova convenzione sopra citata non è mai stata formalizzata per motivi relativi alla mancata approvazione della medesima da parte dell'assemblea dei condomini e al cambio dell'amministratore che - a suo tempo - aveva condotto le trattative e che aveva partecipato alle riunioni con i referenti comunali;

Dato atto che il nuovo amministratore incaricato del Condominio "Il Castello", in rappresentanza dei suoi condomini, ha chiesto nel febbraio del 2024 una nuova riunione con i tecnici comunali, che si è svolta in data 7 marzo 2024 alla presenza dei funzionari del Servizio Demanio e Patrimonio e del supporto di un tecnico del Servizio Urbanistica;

Considerato che sono trascorsi più di trenta anni dalla stipula dell'originaria convenzione e che il Comune non vanta un interesse pubblico a mantenere la servitù di pubblico passaggio nei percorsi pedonali realizzati dalla "Cooperativa Edilizia Guido Dorso Groane Soc. Coop. Edilizia a r.l.", in quanto la collettività può utilizzare per il passaggio le ampie aree e strade laterali (piazza della Resistenza e via Verdi), i tecnici hanno rappresentato una proposta per risolvere in via definitiva una questione risalente negli anni, anche a motivo di tutela e protezione dei residenti per problemi di sicurezza, di degrado e ordine pubblico presenti nell'area (stazionamento di soggetti, anche minorenni, dediti all'uso di stupefacenti e bevande alcoliche sotto i portici, che imbrattano gli spazi e compiono atti contrari alla legge), proponendo:

1) l'estinzione parziale della servitù di passaggio (come si evince dalla planimetria di cui in allegato A, limitatamente al tratto evidenziato in colore giallo), con possibilità di installare cancelli (senza limitazioni orarie), in forza del versamento "una tantum" della somma di euro 500,00 (cinquecento);

2) la cessione a titolo gratuito delle aree verdi, già concesse in comodato gratuito e perpetuo convenzione rep. n. 9828 racc. n. 246 del 26 Settembre 2007, esterne al lotto fondiario per mq. 315, identificate al foglio 40, mappali 2 parte, 4 parte, 5 parte, 295 parte, 297 parte e 284 parte, che sono state sempre oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del Condominio "Il Castello" e di cui la collettività non ha mai usufruito (vedi allegato A, aree evidenziate in colore in verde);

Verificato che la soluzione sopra descritta non arrecherà danni all'interesse pubblico e nemmeno alla collettività, in quanto è garantito ampiamente il pubblico passaggio;

Preso atto dell'adesione alla proposta formulata dai tecnici comunali da parte dell'amministratore, pervenuta all'Ente in data 14/03/2024 ns. prot. n. 0011901, e che tutte le spese dell'atto notarile di estinzione parziale della servitù di passaggio e di cessione delle aree verdi esterne al lotto fondiario (comprensive di frazionamenti) saranno a carico del Condominio "Il Castello", si provvederà a modificare parzialmente gli obblighi convenzionali risalenti al 1993;

Premesso, inoltre, che:

a) con atto in data 14 ottobre 2021, in autentica del notaio dr. Enrico Mazzoletti al numero 6.873/2.136 di repertorio, la società “BOHOME s.r.l.” ha acquistato un’area edificabile della superficie di circa 7.645,00 metri quadri, sita in Comune di Bollate ed identificata al Catasto Terreni del detto Comune al foglio 53 con i mappali 132, 134, 136, 138 e 140;

b) l’area acquistata dalla società “BOHOME s.r.l.” rientra nel perimetro del vigente Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione denominata AdT3) relativo all’Ambito di Trasformazione n. 3, localizzato tra le vie Madonnina e Don Uboldi, come adottato dal Comune di Bollate con delibera di Giunta Comunale n. 99 del 7/08/2020 ed approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 18/09/2020, area quest’ultima già identificativa del comparto “B” previsto dal piano attuativo e destinata alla realizzazione di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente residenziale;

c) con atto in data 27/07/21 a rogito dell’avvocato Enzo Sami Giuliano, notaio in Milano, al numero 6.319/3.859 di repertorio i lottizzanti signori Dal Verme Isabella, Radice Fossati Giovanni Sebastiano, Radice Fossati Maria Concetta e Radice Fossati Elisabetta (danti causa della società “BOHOME s.r.l.”), insieme ad altre società, hanno stipulato, con il Comune di Bollate, la convenzione per regolare i rapporti tra il medesimo Ente e i lottizzanti, per l’esecuzione del Piano Attuativo relativo all’A.d.T. n. 3;

d) in data 19 dicembre 2022, il Comune di Bollate ha rilasciato il permesso di costruire, pratica edilizia numero 472/2021 (pratica edilizia n. 472/2021), protocollo numero 42005/2021, per la realizzazione sull’area di un complesso residenziale composto da tre edifici plurifamiliari fisicamente uniti tra loro, rispettivamente denominati “Edificio A”, “Edificio B” ed “Edificio C”, sviluppatosi su un piano interrato e cinque piani fuori terra, la cui consistenza è di 54 unità abitative, 57 autorimesse e 29 cantine, oltre ad enti comuni non censibili;

e) la società “BOHOME s.r.l.”, in forza del sopra citato atto del 14/10/2021 in autentica del notaio Mazzoletti, è subentrata in tutti gli obblighi ed oneri previsti nella convenzione stipulata in data 27/07/2021;

f) il primo lotto abitativo di 54 unità è stato già realizzato, pertanto, si rileva la necessità di installare una cabina di trasformazione dell’energia elettrica con i relativi elettrodotti al fine di attivare la fornitura di energia elettrica al complesso abitativo per consentirne l’abitabilità;

g) la medesima cabina erogherà la corrente anche al successivo secondo lotto di cui è stato rilasciato in data 1/07/2024 il permesso di costruire (pratica edilizia n. 461/2023, protocollo numero 51615/2023) ed al terzo ed ultimo lotto di futura esecuzione a completamento del lotto “LB1” dell’Ambito di Trasformazione n. 3;

h) la società “e-distribuzione S.P.A” ha la necessità di installare una cabina di trasformazione dell’energia elettrica con i relativi elettrodotti ed il Comune di Bollate è conseguentemente tenuto a costituire una servitù di elettrodotto a favore della predetta società sull’area contraddistinta catastalmente al fg. 53 mapp. 110 di circa 15 metri quadri su cui – dopo il frazionamento della stessa – insisterà una nuova cabina di distribuzione dell’energia elettrica al fine di erogare i servizi al nuovo complesso abitativo di via Madonnina/via Don Uboldi;

i) con determina n. 447 del 31/05/2024, si è approvato il contratto preliminare di servitù di elettrodotto per l’area su cui insisterà la nuova cabina elettrica, per cui la società “e-distribuzione

S.P.A.” corrisponderà al Comune di Bollate la somma complessiva “una tantum” di euro 500,00 e si accollerà tutte le spese dell’atto notarile successivo;

j) a seguito dell’individuazione operata con il tipo di frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Milano – Territorio (tipo di frazionamento in atti dal 7/06/2024), l’area su cui si costituirà la servitù di elettrodotto risulta ora identificata al fg. 53 dal mapp. 154 di mq. 15;

Tutto ciò premesso;

Visti gli allegati pareri di cui all'art. 49 del Dlgs n.267/2000;

Dato corso alla votazione....., presenti n.... Consiglieri, Votanti n.....

DELIBERA

1) di dare atto che le motivazioni argomentate in premessa si intendono interamente confermate quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;

2) di approvare l’estinzione parziale della servitù di passaggio, costituita con l’atto del 22 Settembre 1993 in autentica del dr. Nicola Caputo, notaio in Milano, di rep. n. 108.943/10.192, gravante sui percorsi pedonali presenti al piano terra del complesso immobiliare e limitatamente al tratto evidenziato in colore giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A, con possibilità di installare cancelli (senza limitazioni orarie), in forza del versamento “una tantum” della somma di euro 500,00 (cinquecento);

3) di dare atto che l’estinzione parziale sopra descritta non arrecherà danni all’interesse pubblico e nemmeno alla collettività, in quanto continuerà ad essere ampiamente garantito il pubblico transito lungo i percorsi pedonali centrali e laterali condominiali;

4) di approvare la cessione a titolo gratuito delle aree verdi, già concesse in comodato gratuito e perpetuo con convenzione rep. n. 9828 racc. n. 246 del 26 Settembre 2007, esterne al lotto fondiario per mq. 315, identificate al foglio 40, mappali 2 parte, 4 parte, 5 parte, 295 parte, 297 parte e 284 parte, che sono state sempre oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte del Condominio “Il Castello” e di cui la collettività non ha mai usufruito, aree quest’ultime come meglio identificate in colore verde nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A;

5) di dare atto che tutte le spese notarili di cui ai precedenti punti 2) e 4), nonché i costi per la redazione ed approvazione del tipo frazionamento necessitante per l’esatta identificazione delle aree da cedere saranno a carico del Condominio “Il Castello”;

6) di costituire servitù di elettrodotto sull’area identificata al fg. 53 mapp. 154, di mq. 15, in favore della società “e-distribuzione S.P.A.” su cui insisterà una nuova cabina di distribuzione dell’energia elettrica, al fine di erogare i servizi al nuovo complesso abitativo di via Ma-

donnina/via Don Uboldi, dando atto che la stessa società corrisponderà al Comune di Bollate la somma complessiva “una tantum” di euro 500,00 (cinquecento) e si accollerà tutte le spese dell’atto notarile;

7) di conferire mandato per la sottoscrizione degli atti di cui ai punti 2), 4) e 6) alla responsabile servizi entrate e patrimonio, dr.ssa Barbara Rinaldi.