

Parco Regionale delle Groane

**Piano di settore “Valorizzazione del patrimonio
d’interesse storico-architettonico”**



stralcio relativo alla Villa Mirabello di Lentate sul Seveso

Relazione tecnica

Testo adottato dalla Comunità del Parco con deliberazione n.

ALLEGATO A

Introduzione

Le Norme Tecniche di Attuazione della variante generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco delle Groane approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012, all'art. 31 "Zone di interesse storico-architettonico", stabiliscono che gli interventi di valorizzazione, trasformazione o l'eventuale parziale ristrutturazione dei complessi individuati con apposita zonizzazione, nonché il loro utilizzo funzionale, fossero disciplinati da specifico piano attuativo di settore.

Piano attuativo di settore che deve considerare oltre che i beni immobiliari, anche gli spazi e i manufatti di pertinenza, le relazioni visive e strutturali tra le diverse parti dell'intero complesso e di questo con il contesto paesaggistico; in tal senso il piano attuativo deve contenere un'analisi storico-morfologica dei complessi edificati, gli elementi di relazione paesaggistica di interesse storico-architettonico a tutti gli elementi costituenti il complesso monumentale.

Dall'analisi dello stato di fatto il piano deve altresì definire le destinazioni specifiche consentite, gli interventi ammessi e le modalità di attuazione, i criteri progettuali da seguire per garantire la tutela morfologica e costruttiva dei diversi manufatti, i criteri progettuali degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi, le opere di mitigazione e compensazione.

L'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione prevede altresì che i piani di settore possano essere approvati per stralci se comunque dotati di autonomia funzionale. Con nota del 10 aprile 2012, prot. 2091 dell'11 maggio 2012, la proprietà della filanda della Cascina Mirabello ha chiesto formalmente l'avvio delle procedure per la redazione di un piano di settore per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a residenza dell'immobile denominato "Filanda" e identificato catastalmente al foglio 36, mappale 6 sub. 5 e le relative aree di pertinenza identificate catastalmente al mappale 100, 133, 159, 130, 15,14,16,135,139, e 138, sempre del foglio 36 del comune di Lentate sul Seveso.

Il Comune di Lentate sul Seveso con nota, prot. Parco delle Groane n. 3089 del 24 luglio 2012, ha espresso il proprio parere favorevole all'avvio delle procedure per la predisposizione del piano di settore.

Il Consiglio di Gestione del Parco Groane con deliberazione n. 48 del 18 settembre 2012 ha avviato il procedimento per il piano di settore delle zone di

interesse storico-architettoniche, stralcio Villa Mirabello, individuando nella richiesta del proponente una propria autonomia funzionale così come previsto dall'art. 5 delle NTA del PTC.

Con avviso pubblico del 29 ottobre 2012 l'autorità procedente ha dato avviso pubblico di avvio del procedimento.

La proposta di piano di settore per quanto riguarda gli aspetti legati alla tutela del paesaggio è stata oggetto di autorizzazione paesaggistica n. 4/D del 27 gennaio 2014 emanata a seguito di parere favorevole della competente soprintendenza del 14 gennaio 2014

Il procedimento del piano di settore è stato poi di fatto sospeso a seguito delle indicazioni della Regione Lombardia in merito alla modifica apportata alla Legge Regionale 86/1983, che ha eliminato dall'art. 21 la possibilità di avviare piani di settore in attuazione alla normativa del Piano Territoriale.

Con Legge Regionale n. 38/2015 sono stati nuovamente reinseriti i piani di settore quale strumento attuativo del PTC e pertanto si è proceduto a riavviare l'iter procedurale

Storia ed arte

A ragione della bellezza e della particolarità del paesaggio della zona della Brianza, fra boschi delle Groane e la brughiera, popolata da animali selvatici, fu il luogo fra i prediletti per la costruzione di numerose **ville patrizie**, e di **antichi borghi rurali** che ne hanno caratterizzato la storia, l'economia e la cultura nei secoli.

L'antico borgo di Cascina Mirabello, nel suo contesto agricolo, naturalistico e culturale è uno degli esempi più emblematici di come la trasformazione del territorio e l'inurbamento sembrano aver compromesso solo parzialmente la fruizione dell'ambiente naturale e del patrimonio culturale delle Groane da parte della popolazione.

Per dare risposta all'esigenza dei cittadini che condividono il desiderio di fruire in sicurezza della natura dell'ambiente circostante, in relazione ai punti cardini del patrimonio storico e culturale del loro territorio, nasce la volontà di ristrutturare l'antico borgo di **Cascina Mirabello** riconducendolo alla partecipazione attiva e alla

consapevolezza della qualità ambientale e generando una sorta di ricucitura naturalistica e culturale del territorio urbano.

In questo contesto l'intervento presuppone quindi l'obiettivo di connettere le coltivazioni agricole con alcuni punti caratteristici del territorio, sia naturalistici, quali **campi coltivati**, **aree boschive** e **rogge**, sia culturali, quali la **Cascina Mirabello** ed il suo viale di accesso, legati alla storia della bachicoltura.

Il complesso monumentale di **Villa Mirabello** si colloca sul colmo di un ampio dosso, nella porzione settentrionale del **Parco Regionale delle Groane** e ricadente nel territorio comunale di Lentate sul Seveso.

Notevole è l'impatto visivo della Villa, posta in posizione panoramica ad ovest della statale dei Giovi.

Il complesso, risalente al 1650, venne in quell'anno dato in gestione al Capitano d'armata spagnolo Francesco Clerici; fu in seguito venduto alla famiglia Diotti, e secondariamente acquistato, nel 1756, dalla famiglia Verri che vi costruì una villa dove convenivano vari personaggi famosi dell'epoca.

La Villa compare nelle vecchie carte catastali con il nome di "**Casino Cajrati - Mirabello**"; fu fatta erigere come dimora estiva nel 1756 da Gabriele Verri, magistrato nella Lombardia Asburgica, e padre dell'Illuminista Pietro Verri.

Seppur di modesta entità, la lavorazione della seta naturale nelle Groane aveva nel "Casino Cajrati Mirabella" una delle sue testimonianze più significative.

Il Verri cercò di migliorare i criteri di coltivazione del baco da seta, che contava allora su 34 alberi da gelso, introducendo nuovi e più sofisticati accorgimenti tecnici nella conduzione del fondo coltivato a frumento, segale, granturco e boscoforte ed estendendo la superficie a prato.

La vita al "Casino Cajrati Mirabella" divenne ben presto uno dei punti di riferimento più importanti dello spirito riformista dell' Illuminismo lombardo, che fece della sua epoca un periodo di grandi riforme e rinnovati entusiasmi per il progresso ed il miglioramento dei fondi agricoli.

Quello stesso spirito riformista decretò la nuova intraprendenza dei primi imprenditori industriali, fautori dell'introduzione del sistema di fabbrica "all'inglese", così come venivano chiamati i primi esperimenti produttivi di lavorazione tessile su scala industriale.

Alla "**Mirabella**" convenivano personaggi famosi come il Parini e gli aderenti al gruppo della Scapigliatura lombarda del "*Conciliatore*" e del periodico milanese "*Il Caffè*" fondato dai fratelli Verri e da Cesare Beccaria, e fu quindi testimone di una intensa vita culturale.

Grazie all'ospitalità dei Verri, la Mirabella fu frequentata da scrittori e poeti che amavano la tranquillità del luogo; lo stesso Giuseppe Parini cercò invano di ottenere dal Governo Austriaco un beneficio che gli consentisse di vivere senza ristrettezze economiche a Lentate, accanto all'amena residenza degli amici.

Con Carlo Verri, fratello minore di Pietro e Alessandro, la Villa Mirabella divenne nel 1810 la punta di diamante della scienza agricola lombarda.

Nuove importazioni dall'Asia Minore furono decise con una delibera comunale del 1858 per "*assecondare il nobile impulso all'industria serica in lombardia*".

Autorevoli personaggi della cultura lombarda, che qui solitamente convenivano, cercarono d'intensificare e migliorare la coltura del baco da seta, d'irrigare le terre asciutte, di mettere a coltura intensiva alcuni prodotti agricoli sperimentati in larga parte per la prima volta.

La Villa ha svolto così per circa due secoli una funzione economica di rilievo; i Verri, oltre che ad ospitarvi amici, si dedicarono a sperimentazioni agrarie potenziando nel contempo l'allevamento dei bachi da seta e la coltivazione delle piante di gelso.

La proprietà passò poi ai Cairoli di Birago e nel 1874 a Cipriano Odazio, industriale della seta, che vi impiantò **una filanda** sin dalla seconda metà dell'Ottocento; l'azienda era occupata quasi completamente da mano d'opera femminile.

Le donne, addette alla trattura e alla torcitura di seta per la produzione dell'organzino, spesso provenivano da altre provincie, in particolare dal cremonese, e dormivano nel piano terra dello stesso opificio; gli uomini, invece, provvedevano alla manutenzione dei macchinari e delle caldaie a vapore.

Al primo piano della filanda Mirabello, un edificio a pianta rettangolare dotato di ciminiera, erano poste le bacinelle per la macerazione dei bozzoli, mentre il piano terra, dotato di carrelli su rotaia per il trasporto del materiale, era riservato esclusivamente all'essiccazione; la seta prodotta nella filanda veniva generalmente inviata all'estero, (Londra e Lione), per la fase della tessitura.

Nel 1918 fu installato, pare da Eugenio Villoresi, artefice dell'omonimo canale, un reparto tessitura, che però funzionò soltanto per un breve periodo.

Nel primo dopoguerra ebbe termine anche l'attività di filatura, ma la solida struttura della filanda si staglia ancor oggi nitida tra il verde di Mirabello.



La villa, costruita su una leggera sommità del terreno prospiciente la strada Lentate sul Seveso - Lazzate, forma un unico complesso con il piccolo borgo rurale adiacente.

Vi si accede dal lato della strada, (ingresso nobile), e dal cortile, (ingresso di servizio).

Il borgo è delimitato da abitazioni a ballatoio con scale in legno e da un porticato semiaperto in mattoni e voltine bergamasche.

A stemperare l'austerità della villa intervengono alcuni elementi aggiuntivi come il cancello in ferro battuto dell'ingresso e la voliera a torretta che s'eleva sopra il blocco quadrato della villa.

A lato, distaccata dal corpo centrale, alcuni piccoli magazzini erano adibiti a laboratori di officina e dispensa alimentare.

Attraversandoli, s'accede ad un piccolo cortile interno cui fa da contorno quello che un tempo era molto probabilmente un fienile ed un capanno per gli attrezzi agricoli in mattoni a voltine semiaperte.

Sui tetti delle abitazioni curiosi comignoli in mattoni, dalle forme ricercate e curate, riportano alla tradizione lombarda del cotto.

La Villa ha conservato l'originario assetto architettonico sobrio ed elegante. L'impianto volumetrico è semplice e simmetrico; la facciata, attornata da alti alberi, presenta due marcapiani orizzontali e cornici ornamentali alle finestre; l'unico elemento che si sovrappone a tale linearità è la **caratteristica torretta belvedere**.



Il giardino è invece un impianto tipico del Novecento, con aiuole, arbusti fioriferi, alberi vetusti e percorsi in ghiaia che lo ripartiscono in settori regolari.

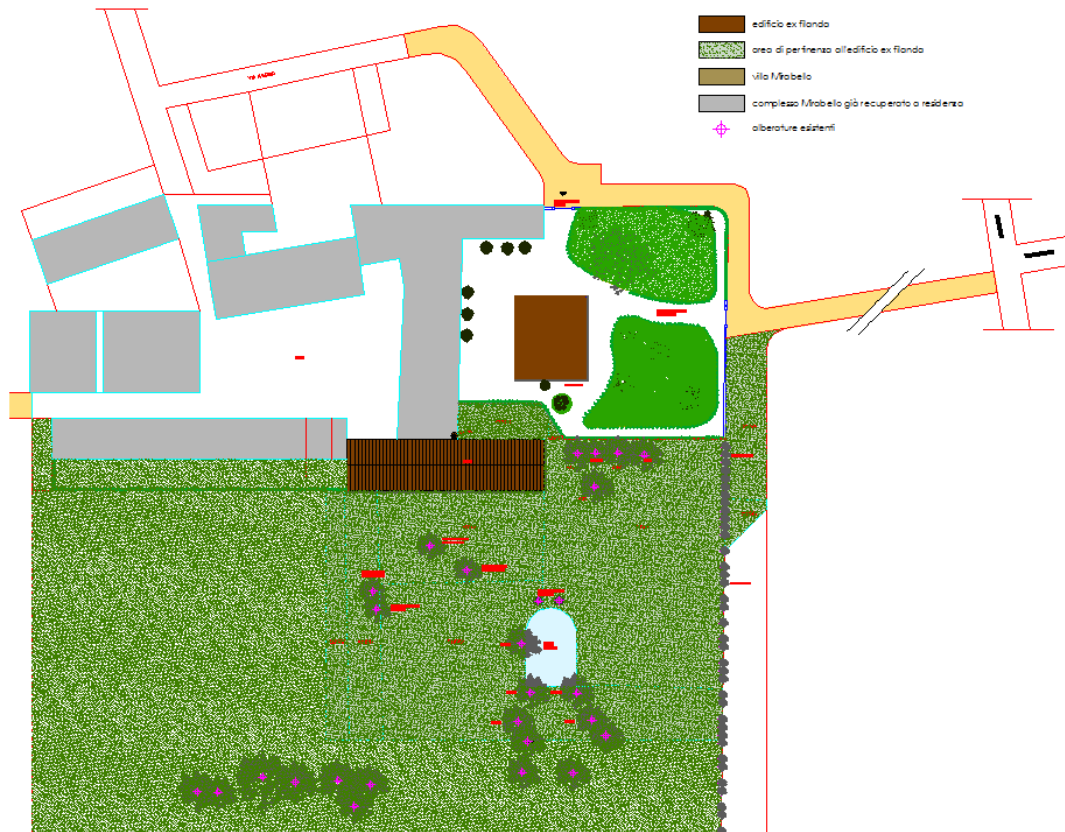
La Villa è affiancata da abitazioni a ballatoio, con scale in legno, e dalla filanda a pianta rettangolare, mentre nella parte mediana si apre una piccola cappella con affreschi molto interessanti, costruita nel 1769 in memoria di Gabriele Verri.

La villa è tutt'oggi una residenza; è circondata dalla corte agricola oggi interamente trasformata in appartamenti.

Sopravvive tuttavia la cappella di famiglia, interamente affrescata fra il Settecento e l'Ottocento.

La struttura complessiva si presenta a corte, con la villa signorile posta ad est e la filanda a sud.

A nord del complesso c'era un rudere di un annesso agricolo, che è stato poi demolito in quanto pericolante e privo di interesse storico e architettonico.



Situazione urbanistica e richiesta della proprietà

L'area è inserita nel Parco regionale delle Groane, in base alla legge regionale 20 agosto 1976 n.31 e disciplinata dal relativo Piano territoriale, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012. La disciplina di zona riporta all'art.31 "Zona di interesse storico-architettonico" delle relative norme tecniche, che impongono la redazione di uno specifico piano di settore:

"Il piano di settore a seguito delle analisi sopraindicate, individua, nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 3 per ogni complesso storico-architettonico:

- le destinazioni specifiche consentite, garantendo, anche in caso di utilizzazioni esclusivamente private, il parziale accesso controllato da parte del pubblico, per la visita degli spazi interni ed esterni di maggior pregio e interesse. A tal fine l'EG stipulerà apposita convenzione
- gli interventi edilizi ammessi e le modalità di attuazione degli stessi
- i criteri progettuali da seguire ai fini della tutela dei caratteri tipologici, morfologici, e costruttivi dei diversi manufatti ed elementi;
- i giardini, i cortili, gli elementi del paesaggio agrario e le visuali da salvaguardare;
- i criteri di progettazione degli spazi aperti e di organizzazione degli accessi e delle aree di sosta:
- le opere di mitigazione e compensazione

Buona parte del complesso architettonico è stato oggetto, negli anni ottanta, di un piano di recupero ex lege "Verga". L'edificio principale, la cappella, la filanda ed i terreni agricoli circostanti non furono oggetto di interventi del suddetto piano di recupero dal suddetto piano. Con nota pervenuta 10 aprile 2012, prot. 2091 dell'11 maggio 2012 la proprietà, ha richiesto l'attivazione di un piano di settore per consentire il recupero della filanda a scopi residenziali.

Il piano di settore

Il piano di settore per gli immobili di interesse storico è previsto dall'art. 31 delle norme tecniche di attuazione del Piano territoriale del Parco approvato con deliberazione Giunta Regionale n. IX/3814 del 25 luglio 2012.. Esso disciplina le modalità di recupero e di utilizzo dei beni, garantendone un utilizzo almeno parziale di pubblico interesse.

Il Consiglio di Gestione ha dato mandato all'area tecnica di predisporre gli atti conseguenti, ritenendo coerente con gli obiettivi del Piano del Parco avviare il piano di settore citato per la villa Mirabello.

Il piano di settore è formato, oltre che dalla presente relazione, dalle norme tecniche di attuazione ed è accompagnato da parte degli elaborati grafici ovvero:

Tav. 1 Inquadramento territoriale

Tav. 2 Planimetria generale stato di fatto con rilievo fotografico

Tav. 3 Planimetria fabbricato filanda – stato di fatto

Tav. 4 Prospetto stato di fatto del complesso storico

Tav. 5 Criteri progettuali – planimetria

Tav. 6 Criteri progettuali – prospetti

Tav. 7 Planimetria, sezioni, profilo longitudinale viale di ingresso – stato di fatto

Tav. 8 Criteri progettuali viale di ingresso

Tav. 9 Planimetria opere di compensazione

Le norme tecniche predisposte dall'Area Tecnica prevede la possibilità di ristrutturare la filanda per funzioni residenziali, mentre la restante parte del complesso verrà mantenuta alla destinazione residenziale attuale. In contropartita alla trasformazione d'uso della filanda, a titolo di risarcimento ambientale, la proprietà dovrà cedere terreni all'Ente gestore in un rapporto di 60 metri quadri per ogni metro quadro di superficie lorda di pavimento destinata alla residenza.

Lo strumento operativo è individuato in una convenzione urbanistica, sottoscritta da Ente Parco, Comune e Proprietà; il testo esecutivo della convenzione sarà approvato dalla Comunità del parco, una volta approvato in via definitiva il Piano di settore secondo lo schema ad esso allegato. Viene inoltre previsto il recupero dell'antico viale padronale di accesso alla villa, che sarà fruibile dai soli residenti con l'automezzo e liberamente da pedoni e ciclisti; la manutenzione dello stesso sarà a carico dell'operatore.

Il procedimento prevede l'adozione del piano, la pubblicazione per 30 giorni all'Albo dell'Ente Parco e degli enti aderenti, indi il ricevimento di eventuali osservazioni da parte di soggetti interessati nei successivi 60 giorni.

Solaro, lì 18 gennaio 2016

Area Tecnica Parco Groane
(Dr. Luca Frezzini)

(Arch. Mauro Botta)

Parco Regionale delle Groane

Piano di settore
“Valorizzazione del patrimonio d’interesse storico-architettonico”
stralcio relativo alla
Villa Mirabello di Lentate sul Seveso

Piano territoriale di coordinamento approvato con DGR IX/3814 del 25 giugno 2012 – art. 31 Norme Tecniche di Attuazione

norme tecniche d'attuazione

Progetto redatto dall' Area Tecnica del Parco delle Groane

Responsabile dell'Area: Dr. Luca Frezzini
Progettista incaricato: Arch. Mauro Botta

Testo approvato dalla Comunità del Parco con deliberazione n.

ALLEGATO B

Art. 1 - Ambito d'applicazione

Il presente piano di settore (di seguito PSVM) disciplina il recupero del complesso Mirabello in Comune di Lentate sul Seveso, degli annessi rustici e del giardino, del viale di ingresso esistenti nel Parco delle Groane, ai sensi delle norme tecniche di attuazione della variante generale al Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) approvato con deliberazione Giunta Regionale 25.07.2012 n. 9/3814 nel rispetto del D.Lgs. 42/2004 sue modifiche e integrazioni.

Art. 2 - Elaborati di piano

Il PSVM del complesso Mirabello è costituito, oltre alle presenti norme tecniche di attuazione, dai seguenti elaborati

A- Relazione tecnica

B- Schema di convenzione

Tav. 1 Inquadramento territoriale

Tav. 2 Planimetria generale stato di fatto con rilievo fotografico

Tav. 3 Planimetria fabbricato filanda – stato di fatto

Tav. 4 Prospetto stato di fatto del complesso storico

Tav. 5 Criteri progettuali – planimetria

Tav. 6 Criteri progettuali – prospetti

Tav. 7 Planimetria, sezioni, profilo longitudinale viale di ingresso – stato di fatto

Tav. 8 Criteri progettuali viale di ingresso

Tav. 9 Planimetria opere di compensazione

Il dimensionamento degli edifici esistenti indicato negli elaborati del presente piano ha carattere identificativo. Esso deve essere verificato mediante attestazione professionale resa nei termini dell'incarico di pubblico servizio, negli elaborati di cui al successivo art. 7, primo comma, e allegato alla convenzione di cui al successivo art. 4.

Art. 3 - Effetti del piano di settore

Il PSVM contiene disposizioni prevalenti sulla pianificazione comunale, immediatamente vincolanti per i privati interessati e per i Comuni.

Art. 4 - Piani esecutivi convenzionati.

Tutti gli interventi d'attuazione del PSVM, con esclusione di quelli previsti dall'art. 27, punto 1, lettere a), b) e c), legge regionale 12/2005 e art. 3, punto 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, sono soggetti ad intervento esecutivo convenzionato con il Comune e l'Ente Gestore del Parco, secondo le procedure di cui al successivo art. 7. La convenzione, in particolare, definisce:

- l'obiettivo e l'oggetto dell'intervento;
- la superficie lorda di pavimento (di seguito Slp) recuperabile;
- le funzioni concretamente insediabili;
- le modalità d'intervento;
- le opere di mitigazione e compensazione, soddisfatte anche mediante cessione di aree;

- il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i parametri minimi di fruibilità pubblica;
- gli interventi di riqualificazione ambientale;
- reperimento delle aree a standard previste dal piano dei servizi del Piano di governo del territorio vigente;

- le forme di garanzia a tutela delle obbligazioni.

Alla convenzione dovranno essere allegati:

- Progetto definitivo
- Verifica quantitativa dello stato di fatto, resa da professionista abilitato
- Tavole delle aree in cessione.

Art. 5 - Ambito d'intervento.

L'ambito d'intervento può essere esteso ad altre aree contigue e adiacenti, comprese nel Parco delle Groane, per la realizzazione d'interventi conformi, o comunque compatibili con le previsioni del PTC e delle sue Norme Tecniche di Attuazione (NTA) per le aree stesse, secondo un progetto unitario e coordinato d'intervento.

Art. 6 – Calcolo degli oneri di compensazione.

Il piano esecutivo e l'intervento esecutivo convenzionato di cui al precedente art. 5, ove determina un aumento del carico insediativo sul territorio, deve le opere di mitigazione o forme di compensazione, ai sensi dell'art. 24 delle NTA del PTC .

Esse vengono stabilite in base ai parametri indicati nella tabella B del Piano di settore zone edificate e norme paesaggistiche per l'edificazione nel parco approvato con deliberazione dell'assemblea consortile n. 10/2007

Al posto delle opere di mitigazione o compensazione è ammessa la cessione all'Ente gestore di pari superficie ai sensi dell'art. 24 comma 3 delle NTA del PTC.

art. 7 – Procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.

Per il rilascio dei titoli abilitativi inerenti agli interventi ammessi si applica quanto pervistico dalla normativa vigente in materia

Art. 8 - Interventi ammessi.

All'interno del complesso sono ammessi i seguenti interventi e funzioni:

- restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento igienico, statico e tecnologico delle destinazioni residenziali del complesso del borgo e della Villa Mirabello senza cambio di destinazione.

- ristrutturazione edilizia del corpo di fabbrica della filanda anche mediante realizzazione di un interpiano, mediante cambio d'uso da destinazione produttiva a destinazione residenziale;
- realizzazione dei parcheggi interrati ai sensi delle vigenti disposizioni in materia;
- ripristino viali di accesso anche per quanto inerente alla realizzazione dei filari, utilizzando le specie vegetali accertate da documenti storici;
- mantenimento, cura e valorizzazione dei giardini circondanti il complesso storico.

Tutti gli interventi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto dei caratteri tipologici, morfologici e costruttivi attualmente presenti nel complesso storico.

Art. 10 – Accessibilità pubblica.

La proprietà deve garantire nell'atto convenzionatorio i seguenti parametri minimi di fruibilità pubblica:

- servitù di pubblico passaggio ciclopedonale lungo la viabilità di accesso al sito indicata in colore giallo nella tavola di piano.

Art. 11 - Ulteriori normative.

Prescrizioni maggiormente restrittive, stabilite mediante nulla osta della competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Culturali ai sensi del D.Lgs. 42/04 sono prevalenti rispetto ai contenuti del presente piano, relativamente ai beni tutelati ai sensi del Titolo I del decreto stesso.

Ogni intervento deve essere effettuato nello scrupoloso rispetto delle volumetrie e dei beni esistenti, optando di norma per l'utilizzo di materiali e tecnologie originarie.

E' vietato il frazionamento immobiliare del corpo principale della villa già del Verri, salva la autorizzazione della competente sovrintendenza.

Art. 12 – Interventi ammessi senza convenzione.

Non sono soggetti alle procedure previste dal presente piano gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, adeguamento statico, igienico e tecnologico, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi sono ammessi solo se finalizzati al mantenimento dell'attività presente alla data d'approvazione del PSVM, e indicata nelle presenti norme tecniche.

Art. 13 – Norma transitoria

Prima del rilascio dei titoli abilitativi per nuovi interventi stabiliti nel quadro del presente PSVM, il Responsabile del Procedimento verifica l'avvenuta sanatoria edilizia relativa a precedenti interventi edilizi eseguiti in parziale o totale difformità o in assenza di titoli abilitativi, per gli edifici costituenti il complesso immobiliare principale della villa e per tutti gli altri edifici compresi nel perimetro d'intervento. In difetto, anche parziale, preliminarmente la proprietà deve procedere alla regolarizzazione.

Parco Regionale delle Groane

Piano di settore
“Valorizzazione del patrimonio d’interesse storico-architettonico”
stralcio relativo alla
Villa Mirabello di Lentate sul Seveso

Piano territoriale di coordinamento approvato con DGR IX/3814 del 25 giugno 2012 – art. 31 Norme Tecniche di Attuazione

Schema di convenzione tipo

Progetto redatto dall’ Area Tecnica del Parco delle Groane

Responsabile dell’Area: Dr. Luca Frezzini
Progettista incaricato: Arch. Mauro Botta

Testo approvato dalla Comunità del Parco con deliberazione n.

ALLEGATO C

L'anno il giorno del meseavanti a me sono presenti i signori:

Sig..... domiciliato per la funzione presso la sede del Consorzio Parco Groane in Solaro (MI), il quale interviene al presente atto nella sua qualità di direttore dell'Ente Parco Groane (c.f 97003600158), di seguito per brevità "Ente" in esecuzione della deliberazione della Assemblea Consortile n..... del che si allega in copia conforme sotto A;

Sig. domiciliato per la funzione presso la sede del Comune di Lentate sul Seveso (MI), il quale interviene al presente atto nella sua qualità di del Comune di Lentate sul Seveso (c.f.....), di seguito, per brevità "Lentate sul Seveso" in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. del che si allega in copia conforme sotto B;

Sig. nato a il e domiciliato a in via il quale interviene al presente atto nella sua qualità di della Società con sede a c.f. di seguito denominato per brevità "operatore".

Detti comparenti, delle cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMESSO

- che l'operatore è proprietario delle aree contraddistinte nel Catasto del Comune di Lentate sul Seveso ai mappali del foglio, aventi un'estensione di mq. di superficie e di un immobile individuato al map. del foglio denominato Filanda con destinazione opificio, come meglio risulta nella planimetria in scala 1:1000 che si allega alla presente sotto lettera "...";
- che il vigente P.G.T. recepisce il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) del Parco delle Groane;
- che l'operatore ha presentato in data prot. n.° in Comune una proposta di un piano attuativo per la realizzazione di interventi

sull'immobile succitato con cambio di destinazione d'uso secondo il progetto allegato, composto di n.° ... tavole progettuali, quale parte integrante della presente convenzione sotto lettera " A " con seguenti elaborati:

.....
.....

- che il suddetto progetto risulta conforme alle prescrizioni del vigente P.G.T., del Regolamento edilizio e di quello di Igiene;
- che il suddetto progetto risulta conforme al P.T.C. del Parco Groane e in particolare al relativo Piano di Settore "Valorizzazione del patrimonio di interesse storico architettonico – stralcio relativo alla Villa Mirabello in Lentate sul Seveso" approvato dalla Comunità del Parco con deliberazione n. del ;
- che la suddetta proposta di convenzione e progetto è stata esaminata dalla commissione urbanistica comunale la quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione;
- che il Consiglio Comunale ha approvato la citata proposta di convenzione con deliberazione n. del ;
- che la Comunità dell'Ente Parco Groane ha approvato lo schema di convenzione con deliberazione n. del ;
- che l'operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Detti componenti con il presente atto pubblico stipulano e convengono quanto segue:

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. L'intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile denominato Filanda in località Mirabello di Lentate sul Seveso avverrà in conformità alle norme di cui

alla presente convenzione, allo specifico Piano di settore del Parco Groane nonché al progetto allegato parte integrante del presente atto sotto "...",

3. Viene ceduta gratuitamente al Parco delle Groane, per interventi di imboscamento, l'area individuata nella allegata planimetria sotto ".." e tratteggiata in colore azzurro, parte integrante e sostanziale del presente atto, della superficie complessiva di mq. Detta area è identificata al N.C.T. del comune di Lentate sul Seveso al foglio ... mappali, in forza del tipo di frazionamento n. approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano il allegato in originale sotto lettera "...". La cessione dell' area è finalizzata alle opere di mitigazione ambientale, in conformità al Piano Territoriale del Parco così determinata con un rapporto di 12 mq. ogni mq. di superficie lorda di pavimento (mq. 12 x s.l.p. di mq. = mq.).
4. Tutte le aree descritte al precedente articolo 3 sono cedute in proprietà al Parco Groane, libere da servitù, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da qualsivoglia eventuale diritto a titolo di risarcimento per escomio o altro titolo di conduzione da parte di affittuario o utilizzatore, ad eccezione delle servitù di passo pedonale e carraio (*Se dovuta*) con mezzi agricoli a favore dell'area di cui al mappale del foglio ed a carico dei mappali del foglio ... lungo il loro confine con il mappale, ed ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica specificatamente previsti per ogni singola area. Ogni eventuale sopravvenienza passiva a tal riguardo sarà a totale carico esclusivo dell'operatore.
5. Le aree individuate in colore verde nell'allegato planimetrico sotto lettera "...", parte integrante e sostanziale del presente atto, per una superficie complessiva di mq. vengono cedute gratuitamente al Comune di Lentate sul Seveso. Dette aree risultano identificate al N.C.T. del Comune di Lentate sul Seveso al foglio mappali in forza del tipo di frazionamento n. approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano il allegato in originale sotto lettera "...". Tale cessione è finalizzata al reperimento delle aree a standard come previsto dall'art. 9 del Piano dei Servizi, con un rapporto di 22,09 ab. x 38 mq/ab = mq. 839,42. Tutte le aree descritte nel precedente articolo 5 sono cedute in proprietà al Comune di Lentate sul Seveso libere da servitù, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da

qualsivoglia eventuale diritto a titolo di risarcimento per escomio o altro titolo di conduzione da parte di affittuario o utilizzatore, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica specificatamente previsti per ogni singola area. Ogni eventuale sopravvenienza passiva a tal riguardo sarà a totale carico esclusivo dell'operatore.

6. Gli operatori sono tenuti a corrispondere al Comune di Lentate sul Seveso gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo i valori stabiliti dall'Ente alla data di presentazione del piano attuativo. Lo schema del calcolo degli importi da corrispondere a titolo di oneri di urbanizzazione è il seguente:

a) Per il cambio di destinazione d'uso da opificio a residenza per il piano terra e il piano primo esistenti:

- | | |
|---|---------|
| i. Oneri di urbanizzazione Primaria: | € |
| ii. Oneri di urbanizzazione Secondaria: | € |
| iii. Oneri a detrarre per lo smaltimento rifiuti: | € |

b) Per la ristrutturazione del piano terra e primo:

- | | |
|---|---------|
| i. Oneri di urbanizzazione Primaria: | € |
| ii. Oneri di urbanizzazione Secondaria: | € |

c) Per la Superficie Lorda di Pavimento aggiunta:

- | | |
|---|---------|
| i. Oneri di urbanizzazione Primaria: | € |
| ii. Oneri di urbanizzazione Secondaria: | € |

Totale Oneri per Urbanizzazione Primaria €

Totale Oneri di Urbanizzazione Secondaria €

7. All'atto del rilascio della concessione edilizia sarà determinata la quota di contributo sul costo di costruzione di cui all'articolo ai sensi dell'art. 6 della

legge n. 10 del 28/01/77 che, in via provvisoria, viene determinato in €
Il pagamento di detto contributo avverrà secondo le modalità e con le garanzie stabilite dal Comune con deliberazione del C.C. n. del Il rilascio della concessione in base alle determinazioni che l'Amministrazione Comunale assumerà (ai sensi del II comma dell'art. II della Legge 28/01/77 n. 10. sopra citata) sarà subordinato al versamento di parte della quota di contributo, alla sottoscrizione di impegnativa relativa ai versamenti differiti, nonché, alla presentazione di idonea garanzia.

8. L'operatore deve garantire i seguenti parametri minimi di fruibilità pubblica:

- servitù di pubblico passaggio pedonale e ciclabile lungo i percorsi identificati con colore giallo nella planimetria “...” allegata al presente atto di cui è parte integrante (accessi alla villa Verri e alla Filanda).

Il percorso sarà mantenuto con pavimentazione drenante tipo *sabbione calcareo rullato previa bagnatura*, a cura e spese dell'operatore.

L'operatore si impegna altresì a porre a dimora e a mantenere un doppio filare di gelsi o carpini bianchi lungo il tratto di viale da via Groane alla Villa.

I percorsi sono indicati con i seguenti mappali 295-293-123-132-125-90 del foglio 36.

Il viale sarà precluso al traffico veicolare ordinario con idonea sbarra automatica, a cura e spese dell'operatore, di dimensione tale da premettere libero accesso al traffico ciclopedonale.

In deroga ai divieti di transito all'interno del Parco, potranno transitare i proprietari e gli inquilini dell'immobile ex Filanda, della ex villa Verri nonché i loro fornitori e ospiti, purché il parcheggio avvenga nell'area recintata interna.

9. Il Parco delle Groane, con la sottoscrizione del presente atto, attesta la conformità delle opere di cui trattasi e della presente convenzione al vigente piano territoriale del Parco ed esprime parere favorevole al rilascio del permesso di costruire come regolato dianzi e a seguito.

10. Qualora l'operatore proceda ad alienazione della proprietà, dovrà trasmettere agli acquirenti gli oneri di cui alla presente convenzione. L'operatore ed i suoi successori aventi causa a qualsiasi titolo resteranno in

ogni caso solidalmente responsabili verso il "Comune" dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

11. Tutte le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico dell'operatore, che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.
12. L'operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto d'iscrizione d'ipoteca legale che gli potesse competere in dipendenza della presente convenzione e pertanto solleva il sig. Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità a riguardo.
13. Ai sensi dell'art. 18 della Legge 28/02/85 n. 47, l'operatore dichiara ed attesta che le aree in oggetto hanno la destinazione urbanistica che risulta dal certificato, qui allegato sotto "...", rilasciato dal Comune di Lentate sul Seveso in data e che da tale data in avanti non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici in relazione alle aree medesime.

Letto confermato e sottoscritto

Il Direttore del Parco Groane

Il Funzionario del Comune di Lentate sul Seveso

L'Operatore