

# COMUNE DI MONZA

## PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

### AREA PRIORITARIA 1 PIAZZALE VIRGILIO - AREA B2 - I

#### PROPONENTE

**RED s.r.l.**

via Vittor Pisani 16  
20124 Milano

#### PROGETTO URBANISTICO COORDINAMENTO GENERALE



urb.a.m. SpA  
via A. Papa, 30  
20149 Milano  
T. 02 36581300  
F. 02 36581397  
urbam@urbam.it

arch. ANDREA DE MAIO

arch. PAOLA BRANDIRALI

#### DATA PRIMA EMISSIONE

ottobre 2009 / marzo 2010

#### DATA REVISIONI

rev. a) ottobre 2010

rev. b) dicembre 2010

rev. g) Maggio 2013

SCALA



CODICE ELABORATO

**R**

rif  
08016

Atto di provenienza - titolo di proprietà





**11. VARIE**

11.1 Nessuna rinuncia a diritti, o a far valere inadempimenti, sarà considerata valida a meno che non sia espressa per iscritto e sottoscritta dalla Parte che effettua la rinuncia, e nessuna rinuncia sarà ritenuta tale nei confronti di un successivo inadempimento di natura identica o simile.

11.2 Il presente Atto di Compravendita, con i relativi Allegati, annessi e addendi, costituisce l'intero accordo intervenuto tra le Parti circa l'operazione descritta nello stesso e supera ogni precedente intesa, scritta od orale, circa tale operazione e circa ogni questione ad essa ancillare.

Gli Allegati costituiscono parte integrante ed essenziale dell'Atto di Compravendita e comprendono quanto segue:

- "A" Poteri di firma del rappresentante di AXIOMA.
- "B" Poteri di firma del rappresentante di RED.
- "C" Mappa dell'Area Colombo.
- "D" Perizia di stima sul fabbricato in corso di demolizione.
- "E" Certificato di destinazione urbanistica.
- "F" Garanzie.

11.3 L'invalidità o l'inefficacia di uno degli articoli dell' Atto di Compravendita non comprometterà la validità della rimanente parte dell' Atto di Compravendita, ma, in caso di invalidità di una singola clausola, le Parti s'impegnano a negoziare in buona fede la sostituzione di tale clausola, o di parte della stessa, con un'altra clausola valida ed efficace, avente sostanzialmente gli stessi effetti, avuto riguardo all'oggetto ed allo scopo dell' Atto di Compravendita.

11.4 Le spese notarili e le imposte indirette relative all'acquisto dell'Area Colombo (imposta di registro, imposta di bollo, IVA e simili) saranno a carico e saranno pagate da RED, mentre le imposte dirette relative alla vendita dell'Area Colombo (IRES, IRAP e simili) saranno pagate da AXIOMA. Ciascuna delle Parti si accollerà le proprie spese legali, contabili o di altra natura, sostenute in connessione alla negoziazione, preparazione, conclusione e adempimento dell' Atto di Compravendita.

Il presente atto è soggetto alle seguenti imposte;

A) quanto al trasferimento delle aree nude edificabili le parti indicano quale base imponibile il corrispettivo di euro ~~4.000.000,00 (quattro milioni)~~ e ~~cinquantamila).~~

Il trasferimento di detti beni è soggetto ad IVA nonché ad imposta fissa di registro, ipotecaria e catastale;

B) quanto al trasferimento dei beni attualmente censiti come fabbricati ad uso abitativo le parti indicano quale base imponibile il corrispettivo di euro ~~4.000.000,00 (quattro milioni)~~ e ~~cinquantamila).~~

Il trasferimento di detti beni è soggetto ad imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura ordinaria (rispettivamente 7%, 2%, 1%);

C) quanto al trasferimento dei beni attualmente censiti come fabbricati strumentali le parti indicano quale base imponibile il corrispettivo di euro ~~4.000.000,00 (quattro milioni)~~ e ~~cinquantamila).~~

Il trasferimento di detti fabbricati strumentali è soggetto ad IVA in misura pari al 20% nonché ad imposta fissa di registro e ad imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria (rispettivamente 3% e 1%).

Certifico io sottoscritto dottor Riccardo GENGHINI, notaio in Cinisello Balsamo, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, che le persone infraindicate, della cui identità personale io notaio sono certo, hanno apposto alla mia presenza le proprie firme in calce al suesposto documento nonché a margine dei relativi fogli intermedi e di quanto allegato alle ore dieci e quindici:

Axioma Real Estate S.r.l., società a responsabilità limitata, costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in Monza, Via Italia 46, capitale sociale Euro 100.000 (interamente versato), iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 04842920961, rappresentata dal suo amministratore unico signor Bassani Angelo Natale, nato a Martinengo, Bergamo, il 25 dicembre 1951, domiciliato a Martinengo, Bergamo, Via Pinetti 28, a quanto infra espressamente autorizzato con deliberazione dell'assemblea dei soci in data 29 novembre 2007, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "A",

RED S.r.l. con socio unico (ING Real Estate Development International B.V.), società a responsabilità limitata, costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in Milano, Corso Magenta 85, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e P. IVA n. 02698501208, capitale sociale Euro 100.000 (interamente versato), rappresentata da

Veronica Mariel CHIERZI, nata a Buenos Aires (Argentina) in data 20 aprile 1970, domiciliata per la carica a Milano, corso Magenta 85, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione del 5 novembre 2009, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "B".

Io notaio ho dato lettura della sovraestesa scrittura privata, previa dispensa dalla lettura di quanto allegato.

Angelo Natale BASSANI ha reso le dichiarazioni di natura urbanistica in esso contenute ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

Angelo Natale BASSANI e Veronica Mariel CHIERZI hanno reso le dichiarazioni ai fini del D.L. 223/2006 in esso contenute ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445.

Firmato Riccardo GENGHINI Notaio. Impronta del Sigillo

b) in relazione a quanto sopra:

1. non esercita nei Vostri confronti l'attività di cui all'art. 2497 c.c. e pertanto non assume le relative responsabilità, né sussistono i presupposti per le segnalazioni previste nell'art. 2497 bis c.c.;
2. non assume alcuna responsabilità relativamente a quanto verrà deliberato anche ai sensi dell'art. 2476 c.c.

Il Presidente apre quindi la discussione ed espone i motivi che rendono opportuno giungere, nell'interesse della società, alla cessione della dell'area con sovrastanti fabbricati sita nel Comune di Monza in fregio a Viale Lombardia/Piazzale Virgilio per cui occorre che l'Assemblea attribuisca all'Amministratore Unico i necessari poteri.

In particolare riferisco delle trattative intercorse con il gruppo ING Real Estate Development International B.V. e illustra i contenuti del contratto preliminare condizionato di compravendita da stipularsi con la società RED s.r.l. appartenente al gruppo ING REDI, che prevede un prezzo di vendita di Euro ~~XXXXXXXXXXXX~~ (00) oltre Iva per la cessione dell'area come "terreno" a seguito del completamento della bonifica, demolizione dei fabbricati e relativo smaltimento, con espressa esclusione di ogni compravendita di edifici, salva determinazione contraria di RED o delle autorità pubbliche competenti. La vendita è sospensivamente condizionata all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio del Comune di Monza ed al completamento dei lavori di demolizione, bonifica e smaltimento, oltre all'intervenuta formalizzazione di assenso alla cancellazione di tutte le ipoteche esistenti a carico dell'immobile.

L'Assemblea dopo esauriente discussione all'unanimità

delibera

1. di autorizzare l'Amministratore Unico alla vendita alla società RED S.R.L., o altra società affiliata al gruppo ING RED, dell'area di ca.



Repertorio n. 62889

Certifico lo sottoscritto, dottor Riccardo Genghini, Notaio in Cinisello Balsamo, iscritto nel Collegio Notarile di Milano, che la presente che consta di due fogli e tre facciate, è estratto conforme a quanto trovasi scritto sul Libro Verbali Decisioni dei soci (bollato, vidimato, in data 29 aprile 2005 dal Notaio Antonio MASCHERONI di Monza, Repertorio n. 115032) della società "Axloma Real Estate S.r.l." con socio unico, con sede legale in Monza, Via Italia N. 46.

Milano, Via Turati n. 29, ventitre novembre duemilanove (23 novembre 2009).

Municipality of Monza, in relation to which the company has already executed conditional preliminary agreements on, respectively, September 26, 2008 and November 29, 2007.

The chairman illustrated in details the draft agreements and related essential terms and conditions.

The chairman also reminds the terms of the resolutions of the Board of Directors that have authorized the signature of the above mentioned conditional preliminary agreements on September 8, 2008 for the "Leone Area" and on November 27, 2007 for the "Colombo Area".

The chairman, in particular, pointed out that:

(i) the purchase price for the Leone Area shall be Euro ~~1,362,950,000~~ (one billion seven hundred sixty two thousand nine hundred and fifty), plus applicable registration and other applicable taxes pursuant to the law, and shall be paid by the company to the current owners on the date on which the notarial shall be signed;

(ii) the company shall pay to *Marconi 2000 S.p.A.* as consideration for all the undertakings that the latter has assumed pursuant to the above mentioned agreement an amount equal to Euro 250.00 (two hundred and fifty) for each square meter of building surface of the Leone Area, plus applicable VAT pursuant to the law;

(iii) the purchase price for the Colombo Area shall be Euro ~~15,000,000,000~~ (fifteen billion), plus applicable registration and other applicable taxes pursuant to the law, and shall be paid by the company to *Axioma Real Estate S.r.l.* on the date on which the notarial shall be signed.

The chairman invited, therefore, the board to resolve upon the matter.

After a short discussion, the board, unanimously,

resolved:

(A) To approve the signing of the notarial deeds relating to the Colombo Area and the Leone Area behind the payment of the amounts specified

stipulati i relativi contratti preliminari condizionati di compravendita in data, rispettivamente, 26 settembre 2008 e 29 novembre 2007.

Il presidente illustra in dettaglio la bozza dei suddetti contratti ed i relativi termini e condizioni essenziali.

Il presidente ricorda altresì i termini delle delibere di Consiglio di Amministrazione che hanno autorizzato la sottoscrizione dei sopra menzionati contratti preliminari condizionati di compravendita in data 8 settembre 2008 per l'"Area Leone" e 27 novembre 2007 per l'"Area Colombo".

Il presidente, in particolare, fa presente che:

(i) il corrispettivo per l'acquisto dell'Area Leone è pari a Euro ~~1,362,950,000~~ (un miliardo settecento sessantaquattro milioni e novecentocinquanta), oltre alla imposta di registro e altre imposte applicabili per legge e sarà pagato dalla società agli attuali proprietari alla data del rogito notarile;

(ii) la società pagherà a *Marconi 2000 S.p.A.* quale corrispettivo per tutte le obbligazioni da quest'ultima assunte ai sensi del contratti sopramenzionato un importo pari ad Euro 250,00 (duecentocinquanta) per ogni metro quadrato di superficie edificabile dell'Area Leone, oltre ad IVA come per legge;

(iii) il corrispettivo per l'acquisto dell'Area Colombo è pari a Euro ~~15,000,000,000~~ (quindici miliardi), oltre alla imposta di registro e altre imposte applicabili per legge e sarà pagato dalla società alla società *Axioma Real Estate S.r.l.* alla data del rogito notarile.

Il presidente invita, quindi, il consiglio a deliberare in merito.

Dopo breve discussione, il consiglio, all'unanimità,

delibera:

(A) di approvare la stipula degli atti notarili relativi all'Area Colombo e all'Area Leone, come descritti dal presidente dietro il pagamento delle



other matter to be resolved, the meeting was adjourned at 10:00 A.M., after having drawn, read and approved these minutes.

chiedendo la parola, la riunione si chiude alle ore 10:00, previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il Segretario

*Naria Predieri*

Naria Predieri

Il Presidente

*Veronica Chierzi*

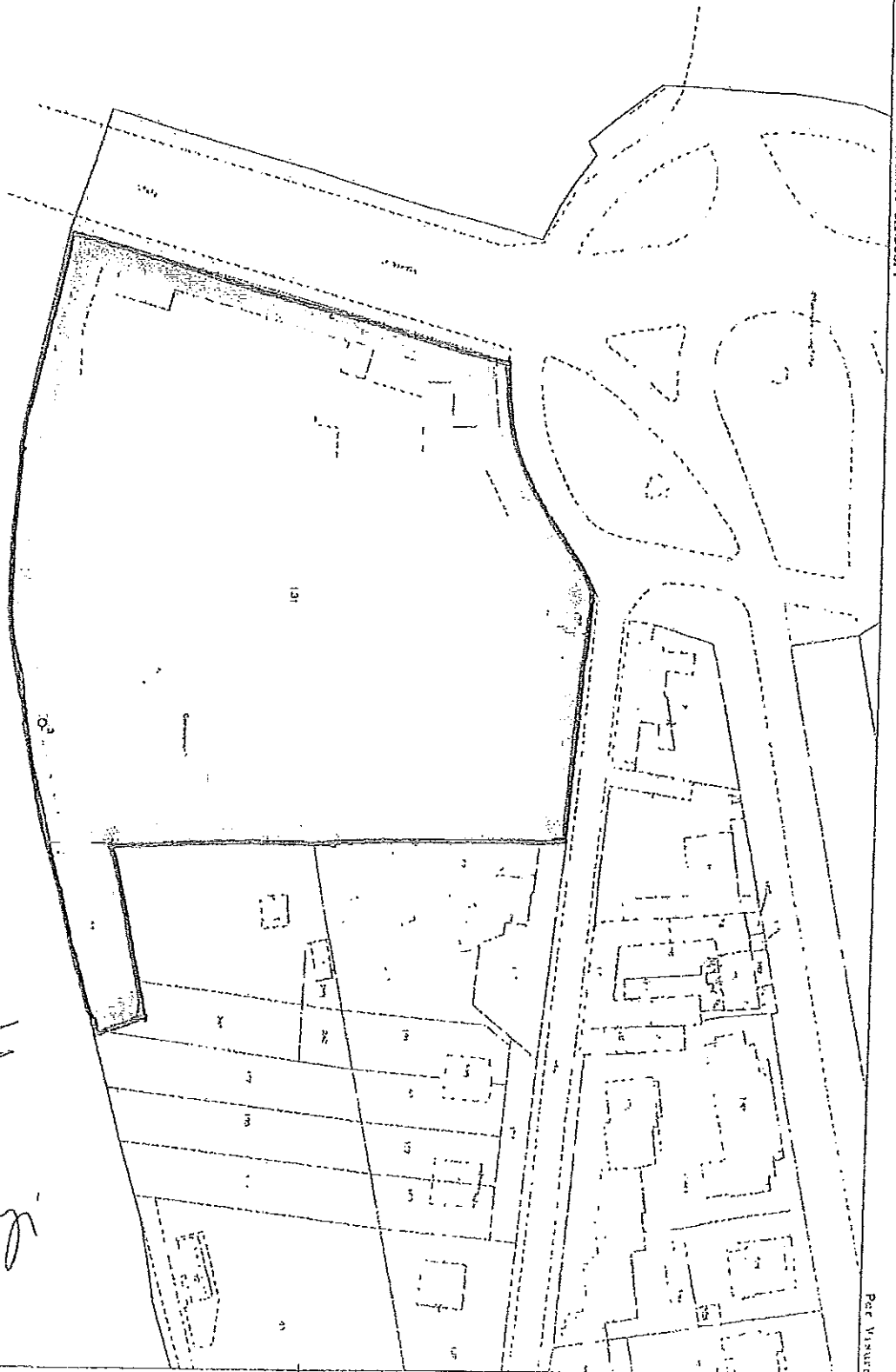


N=5018400

Allegato " C " al n. 42892/11623 del 7/11/2009

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore DR. ING. ALBERTO CASPOLI

PA-1019700



*Franci GC*

*Franci GC*

Particelle: 131

Comune: SPINZA  
Foglio 30

Scala originale 1/1000  
Dimensione cartacea: 388 000 x 276 000 metri

30-011-2009 18 13  
Prot. n. 899/21/2009

Per Vissura

Repertorio n. 42893

Raccolta n. 11624 -----

----- **VENDITA IMMOBILIARE** -----

----- In Milano, Via Turati n. 29 -----

----- Il 23 novembre 2009 -----

----- I sottoscritti -----

Quale parte venditrice -----

- **Antonio Franco LEONE** nato a **Milano** il **30 maggio 1948**, domiciliato **Monza**, Via **Manara n. 65**, codice fiscale **LNE NNF 48E30 F205N**, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni e che interviene al presente atto in proprio nonché quale procuratore di: -----

- **Grazyna CHODOROWSKA** (coniugata in **LEONE**) nata in **Polonia (Krosno)** il **9 aprile 1966**, cittadina italiana, codice fiscale **CHD GZY 66D49 Z127N**, domiciliata in **Monza**, Via **Manara n. 65**, coniugata in regime di comunione legale dei beni, in forza di procura speciale autenticata dal Notaio **Riccardo Genghini** di **Cinisello Balsamo** in data **9 novembre 2009**, repertorio n. **42760** che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**; -----

Quale parte acquirente -----

**"RED S.r.l."** con socio unico (**ING Real Estate Development International B.V.**), società a responsabilità limitata, costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in **Milano**, **Corso Magenta 85**, iscrizione al Registro delle Imprese di **Milano**, codice fiscale e P. IVA n. **02698501208**, capitale sociale **Euro 100.000** (interamente versato), rappresentata da: -----

**Veronica Mariel CHIERZI**, nata a **Buenos Aires (Argentina)** in data **20 aprile 1970**, domiciliata per la carica a **Milano**, **corso Magenta 85**, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione del **5 novembre 2009**, che in estratto autentico si trova allegata sotto la lettera **"B"** all'atto del Notaio **Riccardo Genghini** di **Cinisello Balsamo** in data **16 novembre 2009** repertorio n. **42892/11623** in corso di registrazione (**RED**); -----

Interviene altresì, al solo fine di prestare l'assenso alla cancellazione della trascrizione del contratto preliminare di seguito descritta, -----

**"Marconi 2000 S.p.A."**, società per azioni costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in **Milano**, **Via Turati 29**, iscrizione al Registro delle Imprese di **Milano** e codice fiscale n. **12909090156**, capitale sociale **Euro 10.000.000** (interamente versato), rappresentata dall'Amministratore Unico signor **Bassani Angelo Natale**, nato a **Martinengo, Bergamo**, il **25 dicembre 1951**, domiciliato a **Martinengo, Bergamo**, **Via Pinetti 28**, munito degli occorrenti poteri in forza di legge e del vigente statuto sociale, che interviene al presente atto al fine di rendere le dichiarazioni di cui infra (**MARCONI**). -----

----- **premesse:** -----

A) che i signori **Antonio Franco LEONE** e **Grazyna CHODOROWSKA** (coniugata in **LEONE**), sono comproprietari delle seguenti porzioni immobiliari site in **Comune di Monza**, **Via Luciano Manara n. 65**, con accesso pedonale dal civico n. **65** e carraio dal civico n. **69** e precisamente: -----

-- porzione di villetta bifamiliare sviluppantesi sui piani interrato terreno e primo composta da un vano ad uso cantina, un vano ad uso deposito ed accessorio al piano interrato, da tre vani ed accessori al piano terreno e da due vani ed accessori al piano primo con annessa area pertinenziale ad uso giardino della superficie inferiore a metri quadri **5.000** (cinquemila), il tutto confinante da nord in senso orario con mappali **194, 190, 197, 242, 243 e 192**, salvo altri. -----

-----  
Dette porzioni risultano censite: -----

REGISTRATO

a

atti

il

n.

s.

€

TRASCritto

a

il

n.

€

- nel Catasto Fabbricati del Comune di Monza al Foglio 26, mappali 191 e 195 sub. 2 graffiati, Via Luciano Manara n. 65, piano T-1-S1, categoria A/7, classe 4, vani 8,5, superficie catastale mq. 190, rendita catastale euro 1.843,75; -----

- nel Catasto Terreni del suddetto Comune al foglio 26 mappale 191, ente urbano, are 04.70; -----

-- porzione di area pertinenziale della superficie di metri quadri 2.349 (duemilatrecentoquarantanove), confinante da nord in senso orario con mappali 191, 190, 197, 57, 131 e 192 salvo altri, censite nel censito nel Catasto Terreni al foglio 26 a parte dei seguenti mappali: -----

Mappale 241 (parte ex 196), orto irriguo, classe U, ha. 00.05.21, R.D. Euro 19,37, R.A. Euro 8,07, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data, -----

Mappale 242 (parte ex 196), orto irriguo, classe U, ha. 00.01.52, R.D. Euro 5,67, R.A. Euro 2,36, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data, -----

Mappale 62, ha. 00.15.59, ente urbano, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data; -----

Mappale 243 ha. 01.17, ente urbano, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data; -----

- casetta composta da tre vani ed accessori al piano terreno Detto immobile risulta attualmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Monza al foglio 26 Mappale 62 sub. 1, via Luciano Manara n. 65, piano terreno, Cat. A/7, classe 2, vani 4, R.C. Euro 630,08; -----

- piccolo fabbricato con tettoia ad uso canile censito nel Catasto Fabbricati del Comune Monza, foglio 26, Mappale 243, Luciano Manara n. 65, piano terreno,, Cat. C/6, classe 3, mq 22, Euro 122,71; -----

B) che sulle aree di cui sopra a seguito del nuovo PGT approvato nel corso dell'anno 2007 è prevista un'edificabilità di 0.6 mq. Residenziali per ogni mq. di superficie territoriale;

C) che in data 23 aprile 2008, MARCONI ha concluso un contratto preliminare di acquisto con Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE), a rogito del notaio Ezilda Mariconda di Monza, repertorio n. 14470/6118, registrato a Monza il 30 aprile 2008 al n. 7286 serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 8 maggio 2008 n. 59106/32881, -----

- successivamente rettificato e modificato in virtù di atto in data 29 settembre 2008 repertorio n. 15062/6431 del Notaio Ezilda Mariconda di Monza registrato a Monza 1 in data 1 ottobre 2008 al n. 14915, serie 1T trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 2 ottobre 2008 ai numeri 142916/90206 ed annotato presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 16 ottobre 2008 ai numeri 154041/24211, -----

- successivamente modificato in virtù dell'atto del notaio Ezilda Mariconda di Monza debitamente registrato, in data 11 marzo 2009 repertorio n. 15749/6840 annotato presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2, in data 19 marzo 2009 ai numeri 31179/6520 ed ai numeri 31180/6521, in relazione ad un'area confinante all'Area Colombo denominata "Area Leone" di circa mq. 2080 (duemilaottanta), in Comune di Monza, via Luciano Manara n. 65, il tutto censito nel Catasto Terreni al foglio 26 a parte dei mappali Mappale 241 (parte ex 196), e 62. -----

D) che RED intende acquistare dai signori Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE) la porzione di terreno di cui al Foglio 26, Mappale 241 e la porzione di terreno con sovrastante fabbricato di cui al Foglio 26

Mappale 62 sub. 1, meglio appresso descritta oltre parte dei diritti di edificabilità relativi ai mappali 191, 242 (ex 196/B) e 243 (ex 62/B), come meglio sopra specificato; -----  
E) che al fine di tutelare RED, la parte acquirente, MARCONI, Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE), come sopra rappresentata, intendono rinunciare agli effetti della trascrizione del contratto preliminare di compravendita e della trascrizione del seguente atto di rettifica, così come modificati, in forza degli atti sopra citati alla lettera C); -----

----- Tutto ciò premesso e confermato stipulano quanto segue -----

----- In primo luogo -----

“Marconi 2000 S.p.A.”, come sopra rappresentata, con il consenso di Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE), come sopra rappresentata, rinunciano agli effetti della trascrizione del contratto preliminare a rogito del notaio Ezilda Mariconda di Monza, sopra descritto, **trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 8 maggio 2008 n. 59106/32881**, e della trascrizione del successivo atto di rettifica **trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 2 ottobre 2008 ai numeri 142916/90206** richiedendo al Responsabile dell'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità immobiliare) di Milano 2 di procedere all'annotamento della cancellazione di dette formalità ai sensi dell'articolo 2668 ultimo comma C.C.; -----

----- In secondo luogo -----

**ARTICOLO 1 (Consenso ed Oggetto)** -----

Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE), come sopra rappresentata, vendono a RED S.r.l., che acquista quanto segue: -----

**A) appezzamento di terreno** sito in Comune di Monza, Via Manara n. 65, della superficie complessiva di mq. 2.080 (duemilaottanta) circa con sovrastante casetta composta da tre vani ed accessori al piano terreno il tutto confinante da nord in senso orario con i mappali 192, 243, 242, 197, 57 e 131, salvo altri. -----

Detto appezzamento risulta meglio individuato mediante colorazione in giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera “B” e risulta censito nel catasto terreni del Comune di Monza al **foglio 26, mappale 241 e 62** e precisamente: -----

nel **Catasto Terreni** del Comune di Monza al **foglio 26** -----

- **Mappale 241** (parte ex 196), orto irriguo, classe U, ha. 00.05.21, R.D. Euro 19,37, R.A. Euro 8,07, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data, e -----

- **Mappale 62**, ha. 00.15.59, ente urbano, a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data; -----

nel **Catasto Fabbricati** del Comune Monza al **foglio 26**: -----

**Mappale 62 sub. 1**, via Luciano Manara n. 65, piano terreno, Cat. A/7, classe 2, vani 4, R.C. Euro 630,08. -----

**Per quanto occorrer possa, le parti precisano espressamente che è esclusa dall'oggetto della presente compravendita l'area (con sovrastante fabbricato) identificata al Catasto Terreni con il mappale 243 del foglio 26 (a seguito di frazionamento n. 351272.1/2008 registrato all'U.T.E. di Milano il 6 maggio 2008, prot. N. MI0351272, in pari data).** -----

**B) la residua SLP inerente gli appezzamenti di terreno siti in Comune di Monza Via Manara di cui ai mappali 191, 242 e 243 per una superficie complessiva di mq. 285 (duecentottantacinque).** -----

A tal fine Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE) costituiscono a favore di RED s.r.l. che accetta **servitù di volumetria edificabile** di

metri quadri 285 (duecentottantacinque) a carico dei mappali 243 242 e 191 del foglio 26 ed a favore dei mappali Mappale 241 (parte ex 196), Mappale 62, Mappale 62 sub. 1., -----

La parte venditrice dichiara che, in data odierna, ha provveduto alla sottoscrizione dell'atto unilaterale di obbligo di asservimento della SLP delle suddette aree in favore del Comune di Monza, autorizzando contestualmente la trascrizione di detto atto, autenticato dal dott. Riccardo Genghini, notaio in Cinisello Balsamo, a suo carico ed a favore del Comune di Monza medesimo. -----

Ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e, per quanto ancora in vigore, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni fra cui l'art. 39 della L. 23 dicembre 1994 n. 724 e l'art. 2 comma 58 della L. 23 dicembre 1996 n. 662, la parte venditrice dichiara, previo richiamo ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, circa le sanzioni penali cui è soggetta in caso di dichiarazioni mendaci, che i fabbricati insistenti sull'area in oggetto sono stati realizzati in virtù delle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Monza in data 28 gennaio 1985 n. 3 e successiva variante del 10 luglio 1987 e che successivamente a tali date non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi ad eccezione delle opere per le quali sono state rilasciate le concessioni edilizie in sanatoria in data 21 ottobre 1997 nn. 1378 e 1380 ed in data 14 novembre 1997 n. 1392, nonché della Denuncia Di Inizio Attività per demolizione presentata al Comune di Monza in data 9 novembre 2009 progressivo n. 729/09. -----

La parte venditrice consegna i certificati di destinazione urbanistica, con le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni in oggetto rilasciato dal Comune di Monza in data 2 ottobre 2009 prot. nn. 205 e 201 che si allegano al presente atto sotto la lettera "**C**" dichiarando che successivamente a tale data non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici rispetto alle risultanze dei suddetti certificati e che fino ad oggi non è stata notificata né è stata trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza del Sindaco diretta ad accertare l'effettuazione di una lottizzazione abusiva. -----

**ARTICOLO 2 (Precisazioni)** La presente vendita viene fatta a corpo e non a misura con tutti gli annessi e connessi accessioni e pertinenze, diritti azioni e ragioni servitù attive e passive nello stato di fatto di diritto in cui si trova. La parte acquirente dichiara e prende atto che non vi è stato alcun rilievo tecnico da parte dei venditori sulla SLP aggiuntiva ceduta e a tal fine esonera da ogni responsabilità la parte venditrice nel caso di diverse risultanze di tale SLP. -----

**ARTICOLO 3 (Prezzo)** Il prezzo è stato dalle parti fissato in complessivi Euro

La parte venditrice dichiara di aver ricevuto l'intero prezzo dalla parte acquirente, alla quale rilascia corrispondente quietanza salvo il buon fine dei bonifici sopra descritti, rinunciando al diritto di ipoteca legale. -----

La parte venditrice e la parte acquirente dichiarano ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle sanzioni penali cui sono soggetti in caso di dichiarazioni mendaci di non essersi avvalsi di un mediatore immobiliare per la conclusione del presente contratto. -----

**ARTICOLO 4 (Garanzie)** La parte venditrice garantisce la piena proprietà e libera disponibilità di quanto in oggetto per esserle pervenuto insieme a maggior consistenza in virtù di atto a rogito Notaio Josè Carbonell di Villasanta in data 24 luglio 1998 rep. n. 13156/3762, registrato a Monza in data 4 agosto 1998 al n. 3891 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio (servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 ai nn. 63648/45922. -----

Ne garantisce altresì la libertà da pesi e vincoli di sorta, tasse od imposte arretrate dirette o indirette, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione: -----

- della trascrizione del contratto preliminare a rogito del notaio Ezilda Mariconda di Monza, sopra descritto, trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 8 maggio 2008 n. 59106/32881, e della trascrizione del successivo atto di rettifica, sopra descritto, trascritto presso l'Ufficio del Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) di Milano 2 in data 2 ottobre 2008 ai numeri 142916/90206, in corso di cancellazione in virtù di quanto convenuto al primo luogo del presente atto. A tal fine RED dispensa Antonio Franco LEONE e Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE) da ogni responsabilità relativa alla preesistenza delle summenzionate formalità pregiudizievoli. -----

Le parti si danno reciprocamente atto dell'esistenza altresì di un vincolo idrogeologico sull'area oggetto della presente compravendita che parte acquirente dichiara di accettare.

**ARTICOLO 5 (Possesso)** La parte acquirente viene immessa nel possesso di quanto in oggetto contestualmente alla firma del presente atto e da tale oggi pertanto decorrono a suo favore e carico utili ed oneri. -----

La parte venditrice si impegna sin da ora a dare disponibilità alla parte acquirente per definire con la Pubblica Amministrazione gli strumenti necessari per la fusione con la proprietà confinante denominata area Colombo, oggetto del piano attuativo nelle previsioni del PGT adottato. -----

**ARTICOLO 6 (Varie)** Le spese del presente atto, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente. -----

Il presente atto è soggetto alle seguenti imposte: -----

Firmato: -----

Antonio Franco LEONE -----

Veronica CHIERZI -----

Angelo Natale BASSANI -----

**Repertorio n. 42893** **Raccolta n. 11624** -----

----- **AUTENTICA DI FIRME** -----

----- (Pratica CB-09-02056-IMM-SB) -----

Il ventitre novembre duemilanove (23 novembre 2009). -----

In Milano, Via Turati n. 29. -----

Certifico io sottoscritto dottor **Riccardo GENGHINI**, notaio in Cinisello Balsamo, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, che le persone infraindicate, **della cui identità personale io notaio sono certo**, hanno apposto alla mia presenza le proprie firme in calce al suesteso documento nonché a margine dei relativi fogli intermedi e di quanto allegato alle ore dieci e quarantacinque minuti: -----

- **Antonio Franco LEONE** nato a **Milano** il **30 maggio 1948**, domiciliato Monza, Via Manara n. 65, codice fiscale **LNE NNF 48E30 F205N**, in proprio nonché quale procuratore di: -----

- Grazyna CHODOROWSKA (coniugata in LEONE) nata in Polonia (Krosno) il 9 aprile 1966, cittadina italiana, codice fiscale CHD GZY 66D49 Z127N, domiciliata in Monza, Via Manara n. 65, in forza di procura speciale autenticata dal Notaio Riccardo Genghini di Cinisello Balsamo in data 9 novembre 2009, repertorio n. 42760 che in originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A"**; -----

- **"RED S.r.l."** con socio unico (ING Real Estate Development International B.V.), società a responsabilità limitata, costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in Milano, Corso Magenta 85, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e P. IVA n. 02698501208, capitale sociale Euro 100.000 (interamente versato), rappresentata da: -----

Veronica Mariel CHIERZI, nata a Buenos Aires (Argentina) in data 20 aprile 1970, domiciliata per la carica a Milano, corso Magenta 85, munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di deliberazione del consiglio di amministrazione del 5 novembre 2009, che in estratto autentico si trova allegata sotto la lettera "B" all'atto in mia autentica in data 16 novembre 2009 repertorio n. 42892/11623 in corso di registrazione; -----

**"Marconi 2000 S.p.A."**, società per azioni costituita ed esistente in base alla legge italiana, con sede legale in Milano, Via Turati 29, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale n 12909090156, capitale sociale Euro 10.000.000 (interamente versato), rappresentata dall'Amministratore Unico signor Bassani Angelo Natale, nato a Martinengo, Bergamo, il 25 dicembre 1951, domiciliato a Martinengo, Bergamo, Via Pinetti 28, munito degli occorrenti poteri in forza di legge e del vigente statuto sociale. -----

Io notaio ho dato lettura della sovraestesa scrittura privata, previa dispensa dalla lettura di quanto allegato. -----

Antonio Franco LEONE ha reso le dichiarazioni di natura urbanistica in esso contenute ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445. -----

Antonio Franco LEONE e Veronica Mariel CHIERZI hanno reso le dichiarazioni ai fini del D.L. 223/2006 in esso contenute ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445. -----

Firmato Riccardo GENGHINI Notaio. Impronta del Sigillo -----



Repertorio n. 47760

PROCURA SPECIALE

Addi 9 novembre 2009

La sottoscritta:

- **Grazyna CHODOROWSKA**, nata in Polonia (Krosno) il 9 aprile 1966, cittadina italiana, codice fiscale **CHD GZY 66D49 Z127N**, domiciliata in Monza, Via Manara n. 65, che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni;

----- mediante il presente atto **nomina proprio procuratore speciale**:

- **Antonio Franco LEONE** nato a Milano il 30 maggio 1948, domiciliato Monza, Via Manara n. 65, codice fiscale **LNE NNF 48E30 F205N**, coniugato in regime di comunione legale dei beni;

affinchè in suo nome e per suo conto, abbia a abbia a trasferire **tutti i diritti ad essa spettanti** sugli immobili descritti in calce anche al fine di trasferire la superficie necessaria da ricavarsi anche dalle residue superfici edificabili facenti capo ai mappali 243, 242 e 191 del foglio 26 per realizzare il "Programma Integrato dell'Area Colombo e dell'Area Leone".

Conferisce pertanto al nominato procuratore ogni più ampio potere per l'esatto espletamento della presente procura, compreso quello di identificare con più precisi dati catastali, di ubicazione e di confine l'immobile da vendere, convenire il prezzo, incassarlo rilasciandone quietanza, rinunciare all'ipoteca legale e fare tutte le dichiarazioni richieste dalle leggi in vigore al momento della stipula del relativo rogito, nel quale potrà, pertanto, convenire patti, clausole e condizioni di uso e di legge.

Autorizza inoltre specificamente, ai sensi dell'art. 1395 cod. civ., il nominato procuratore a concludere con se stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, il contratto per la stipula del quale è data procura con il presente atto.

Il tutto con promessa di rato e valido e da esaurirsi in un unico contesto, con obbligo di rendiconto.

DESCRIZIONE DEI BENI

in Comune di Monza, Via Luciano Manara n. 65 area denominata "Area Leone" di circa mq. 2080 (duemilaottanta), il tutto censito nel **Catasto Terreni** al **foglio 26** a parte dei seguenti mappali:

- **Mappale 241** (parte ex 196), orto irriguo, classe U, ha. 00.05.21, R.D. Euro 19,37, R.A. Euro 8,07, e

- **Mappale 62**, ha. 00.15.59, senza rendita.

Si precisa che sull'area di cui al mappale 62 sorge una casetta con adiacente canile, il tutto censito nel **Catasto Fabbricati** al **foglio 26** come segue:

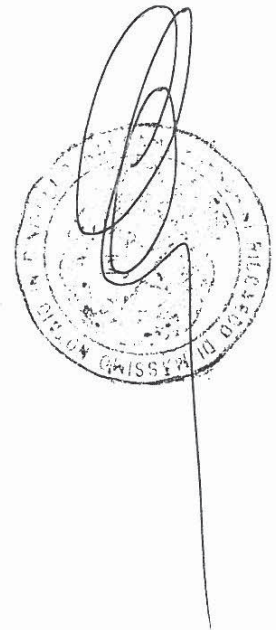
- **Mappale 62 sub. 1**, via Luciano Manara n. 65, piano terreno, Cat. A/7, classe 2, vani 4, R.C. Euro 630,08;

- **Mappale 62 sub. 2**, via Luciano Manara n. 65, piano terreno, Cat. C/6, classe 3, mq. 22, R.C. Euro 122,71.

Coerenze in contorno in senso orario dell'Area Leone in un sol corpo:

Mappali 131, 192, 243, 242, 197 e 57, tutti del foglio 26.

Salvi i più precisi confini e come meglio in fatto.



*Grazyna Chodorowska*

Repertorio n. 42760

----- AUTENTICA DI FIRMA -----

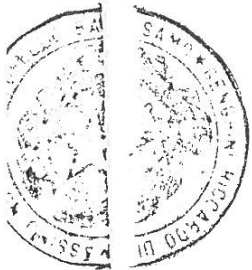
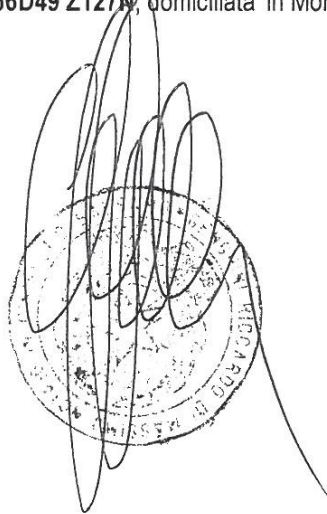
----- (Pratica CB-09-02058-PRO-SB) -----

Il nove novembre duemilanove (9 novembre 2009). -----

In Milano, Via Turati n. 29. -----

Certifico io sottoscritto dottor **Riccardo GENGHINI**, notaio in **Cinisello Balsamo**, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, che la persona infraindicata, **della cui identità personale io notaio sono certo**, ha apposto alla mia presenza la propria firma in calce al sueseso documento: -----

- **Grazyna CHODOROWSKA**, nata in **Polonia (Krosno)** il **9 aprile 1966**, cittadina italiana, codice fiscale **CHD GZY 66D49 Z127N**, domiciliata in Monza, Via Manara n. 65. -



Firmato:  
Riccardo Gerghini, notaio  
Impronta del Sigillo

Veniva Chierri



1:100000

Particella n. 131

Per Visme

**ANNULLATO**



Settore Edilizia  
Servizio Edilizia

Resp. Procedimento: Geom. Pasquale Pescatore  
Resp. Istruttoria: Graziano Carnevali

Monza, 2 ottobre 2009

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
AI SENSI ART. 30, 2° COMMA, D.P.R. 380/2001**

N.205/09

Vista la richiesta dell'Arch. Battistoni Giorgio con studio in Monza, Largo Esterle n.1,

**SI CERTIFICA**

che il lotto di cui ai mappali 191, 195 parte, 242, 243 del Fg.26 del Nuovo Catasto risulta così destinato dal Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. n.71 del 29.11.2007, pubblicato sul B.U.R.L. n.51 del 19.12.2007 e variante al Piano di Governo del Territorio, conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni avvenuta - in allegato al Bilancio di Previsione - con delibera del C.C. n.11 del 10.02.2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.27 del 8.07.2009:

**Documento di Piano**

mapp. 191, 195 parte, 242, 243: non risultano interessati da prescrizioni dettate dal documento di piano.

Valgono le parti generali comprese tra gli art.1 e 4 delle Norme Tecniche del documento di piano.

Servizio Edilizia

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.mi.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.558

Email protocollo@comune.monza.mi.it | Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969





### Piano delle Regole

mapp. 191, 195 parte, 242, 243: area B2 (zona residenziale edificata classe I) disciplinata dall'art.8 del piano delle regole.

Vale inoltre la normativa specifica per il commercio ed attività equiparate di cui al titolo II delle N.T.A. del piano delle regole.

### Piano dei Servizi

mapp. 191, 195 parte, 242, 243: non risultano interessati da prescrizioni dettate dal piano dei servizi.

Il lotto ricade nel centro abitato di cui all'art.4 D.Lgs. n.285/1992 (codice della strada); aggiornato con delibera G.C. n.241/2007.

Il lotto ricade nelle zone di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto di mt.200) di cui all'art.21 D.Lgs. n.152/1999.

Ai sensi della fattibilità geologica il lotto ricade in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) sottoclassi 1.b e 4.b.

Al lotto si applicano inoltre le normative discendenti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le prescrizioni del regolamento Edilizio e d'Igiene, nonché le disposizioni del D.P.R. n.495 del 16.12.1992, come modificato dal D.P.R. n.147/93, relative al regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada in merito alle fasce di rispetto stradali.

Il presente certificato va bollato in caso d'uso ai sensi di legge.

Il Responsabile del Servizio Edilizia  
(Geom. Pasquale Pescatore)



#### Servizio Edilizia

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.mi.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.558

Email protocollo@comune.monza.mi.it | Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969



Settore Edilizia  
Servizio Edilizia

Resp. Procedimento: Geom. Pasquale Pescatore  
Resp. Istruttoria: Graziano Carnevali

Monza, 2 ottobre 2009

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
AI SENSI ART. 30, 2° COMMA, D.P.R. 380/2001**

N.201/09

Vista la richiesta dell'Arch. Battistoni Giorgio, con studio in Monza, Largo Esterle n.1,

**SI CERTIFICA**

che il lotto di cui ai mappali 62 e 241 del Fg.26 del Nuovo Catasto risulta così destinato dal Piano di Governo del Territorio approvato con delibera del C.C. n.71 del 29.11.2007, pubblicato sul B.U.R.L. n.51 del 19.12.2007 e variante al Piano di Governo del Territorio, conseguente all'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni avvenuta - in allegato al Bilancio di Previsione - con delibera del C.C. n.11 del 10.02.2009, pubblicata sul B.U.R.L. n.27 del 8.07.2009:

**Documento di Piano**

**mapp. 62:** parte ambito strategico n.48 (Piazzale Virgilio) con destinazione polifunzionale, disciplinato dagli art.5 e 10 delle N.T.A. del documento di piano.  
**mapp. 241:** parte ambito strategico n.48 (Piazzale Virgilio) con destinazione polifunzionale, disciplinato dagli art.5 e 10 delle N.T.A. del documento di piano.

**Servizio Edilizia**

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566  
Email edilizia@comune.monza.mi.it  
Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.558  
Email protocollo@comune.monza.mi.it | Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969





Valgono le parti generali comprese tra gli art.1 e 4 delle Norme Tecniche del documento di piano.

### Piano delle Regole

mapp. 62: parte area B2 (zona residenziale edificata classe I) disciplinata dall'art.8 del piano delle regole.

mapp. 241: parte area B2 (zona residenziale edificata classe I) disciplinata dall'art.8 del piano delle regole.

Vale inoltre la normativa specifica per il commercio ed attività equiparate di cui al titolo II delle N.T.A. del piano delle regole.

### Piano dei Servizi

mapp. 62, 241: non risultano interessati da prescrizioni dettate dal piano dei servizi.

Il lotto ricade nel centro abitato di cui all'art.4 D.Lgs. n.285/1992 (codice della strada); aggiornato con delibera G.C. n.241/2007.

Il lotto ricade nelle zone di salvaguardia dei pozzi (fascia di rispetto di mt.200) di cui all'art.21 D.Lgs. n.152/1999.

Il mappale 241 è parzialmente interessato dalle fasce di rispetto (mt.4 e mt.10) corsi d'acqua, di cui al R.D. n.523/1904 e al R.D. n.368/1904: reticolo idrico minore, canale Villoresi e fiume Lambro.

Ai sensi della fattibilità geologica il lotto ricade in classe 3 (fattibilità con consistenti limitazioni) sottoclassi 1.b e 4.b.

Al lotto si applicano inoltre le normative discendenti dalla vigente legislazione nazionale e regionale, le prescrizioni del regolamento Edilizio e d'Igiene, nonché le disposizioni del D.P.R. n.495 del 16.12.1992, come modificato dal D.P.R. n.147/93, relative al regolamento d'attuazione del Nuovo Codice della Strada in merito alle fasce di rispetto stradali.

Il presente certificato va bollato in caso d'uso ai sensi di legge.

Il Responsabile del Servizio Edilizia  
(Geom. Pasquale Pescatore)

#### Servizio Edilizia

Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. 039.2372.468-469-470-471-472 | Fax 039.2372.566

Email edilizia@comune.monza.mi.it

Orari: lunedì, mercoledì, venerdì 8.45-12.00

Sede Municipale: Piazza Trento e Trieste | 20052 Monza | Tel. +39.039.2372.1 | Fax +39.039.2372.558

Email protocollo@comune.monza.mi.it | Codice Fiscale 02030880153 | Partita IVA 00728830969

