

Spett.le

Comune di Busto Garolfo

Città Metropolitana di Milano

AREA TERRITORIO E ATTIVITA' ECONOMICHE

Piazza Diaz, n. 1

20020 BUSTO GAROLFO (MI)

Trasmesso a mezzo Pec (protocollo.bustogarolfo@sicurezzapostale.it)

Busto Garolfo (MI), 4. agosto 2023

Oggetto: Atelier HCI S.r.l. / Comune di Busto Garolfo

Delibera del Consiglio Comunale di adozione del P.G.T. n. 22 del 19.06.2023

OSSERVAZIONI ex art. 13, L.R. 12/2005

Nell'interesse di,

ATELIER HCI S.r.l. (da ora *brevitate* anche solo "**HCI**"), C.F./P.IVA 08866610960, con sede in Busto Garolfo (MI), Viale dell'Industria, n. 40/c (cap. 20038), in persona del suo procuratore speciale, Xavier Daujan, preso atto dell'avvenuta pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti del P.G.T., adottati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 19.06.2023, vista la decorrenza del termine per la presentazione di osservazioni di rito nel periodo intercorrente tra la data del 22.07.2023 e la data del 20.08.2023, con la presente intende proporre, così come propone, le seguenti

OSSERVAZIONI

Premesso

- 1) HCI è proprietaria degli immobili siti in Busto Garolfo Catasto: Foglio 28, Mappale 334 (di seguito, l'"**Area**"), sul quale necessita di intraprendere un ampliamento della propria attività produttiva;
- 2) Nelle more della redazione degli atti, inerenti allo sviluppo dell'area suddetta ed allo scopo di consentire la crescita prevista dal piano industriale del Comune di Busto Garolfo, quest'ultimo ha avviato il procedimento di adozione/approvazione del nuovo strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio - P.G.T.);
- 3) ai fini che qui rilevano, con delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 19.06.2023, la P.A. ha adottato il P.G.T., concedendo termine fino al 20.08.2023 per presentare osservazioni, in conformità all'art. 13 della L.R. 12/2005;
- 4) con specifico riguardo all'Area, di proprietà di HCI, la P.A. ha allegato alle norme di attuazione del Piano delle Regole (all.to RR02) la scheda APC n. 19 (cfr. pag. 93) e, previa indicazione delle destinazioni d'uso non ammissibili, ossia il "*Produttivo (2.2, 2.3, 2.4, 2.7, 2.8) - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.9, 3.10) - Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo*", ha precisato che, tra le previsioni della Convenzione, sia necessario prevedere una "*superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione*";

5) il Comune ha previsto, infatti, che: *“In caso in cui l’Amministrazione avesse provveduto all’acquisizione del Servizio di progetto 9 (tavola ST01 del Piano dei Servizi) l’attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione. Nel caso in cui in cui l’attuatore non riesca ad avere la disponibilità delle aree in cessione, l’attuazione dovrà prevedere la corresponsione del valore di acquisizione da parte dell’Amministrazione (in base al valore economico stabilito da perizia di stima dell’Agenzia delle Entrate)”*;

Per quanto sopra premesso, HCI, *ut supra* rappresentata e difesa,

OSSERVA QUANTO SEGUE

1) Arbitrarietà della previsione di cui alla scheda APC n. 19.

Il Comune ha previsto che, ai fini dello sviluppo dell’Area, sia previsto l’acquisto di un terreno, di proprietà di terze persone ed, in mancanza dell’ottenimento della disponibilità di tale terreno, il pagamento di una somma di denaro, pari al valore di acquisizione, previo ottenimento di una perizia di stima, rilasciata dall’Agenzia delle Entrate.

Dalla lettura della previsione, si evince che HCI debba obbligatoriamente prima tentare di procedere con l’acquisto del terreno e solo successivamente, in caso di esito negativo della trattativa con il proprietario privato, versare una somma di denaro equivalente al prezzo di vendita del terreno (come determinato dalla perizia di stima dell’Agenzia delle Entrate), ai fini della monetizzazione.

Il Comune non ha, invero, previsto alcuna possibilità di scelta in capo a HCI, non consentendo, dunque, una alternativa e/o libera scelta della misura da seguire, fermi restando gli interessi pubblici sottesi alla scheda di sviluppo (APC n. 19).

Quanto sopra limita notevolmente la libertà di HCI ed impedisce il concreto sviluppo dell’area in compensazione, violando gli interessi pubblici ivi sottesi.

Codesto Spett.le Comune non ha, infatti, precisato, tempistiche, modalità di acquisto né il prezzo da proporre per l’acquisto del citato terreno, né infine, se la perizia dell’Agenzia delle Entrate debba essere ottenuta prima dell’avvio delle eventuali trattative per l’acquisto di tale area in compensazione (attualmente di proprietà di terzi).

Peraltro, la previsione ivi contenuta parrebbe contraria alle previsioni più volte citate dalla giurisprudenza, laddove afferma che i Comuni debbano dapprima prevedere l’ipotesi della monetizzazione e, laddove questa non sia possibile, il privato è posto di fronte alle seguenti alternative: cedere, ove possibile, una parte del proprio immobile al comune; acquistare, in zona, a prezzo di mercato, spazi da destinare a standard (Cons. Stato, Sez. I, 14.04.2014, n. 1820, id. 17.05.2023, n. 4908).

*

Stante quanto sopra, al fine di poter meglio indicare le modalità di acquisto e/o monetizzazione, inerente allo sviluppo dell’area, di cui alla scheda APC n. 19, con le presenti osservazioni, HCI chiede che:

- a) dapprima venga disposta, da parte del Comune di Busto Garolfo, l’acquisizione della perizia di stima, di competenza dell’Agenzia delle Entrate affinché venga stabilito il valore di riferimento

del suddetto terreno e venga disposto il frazionamento del terreno oggetto di compensazione (affinché il terreno potenzialmente acquistabile da HCI sia pari a circa 5.000 mq);

- b) successivamente venga previsto, in via alternativa, che l'odierna istante possa scegliere la strada maggiormente favorevole per la più celere definizione delle modalità di sviluppo dell'Area, una volta trasmessa ad HCI la relazione di stima dell'Agenzia delle Entrate sul valore del terreno in compensazione, ovviando, se del caso, al preventivo e obbligatorio tentativo di acquisto di tale terreno, di proprietà di terze parti.

2) Arbitrarietà della previsione di cui alla scheda APC n. 19. Sotto ulteriore profilo.

Fermo quanto sopra riferito, il Comune non ha neppure tenuto in considerazione che l'eventuale acquisto dell'area in compensazione imporrebbe una interlocuzione con parti terzi, che potrebbero non essere disposte a procedere con la vendita del terreno.

Ove non venisse variata la previsione dello strumento urbanistico, HCI sarebbe, dunque, soggetta ad una previsione illegittima oltre che eccessivamente aleatoria che impedirebbe lo sviluppo, in tempi rapidi, dell'area, di cui alla scheda APC n. 19.

HCI sarebbe, dunque, vincolata ad avviare una trattativa con un soggetto terzo sebbene non vi siano certezze con riguardo alla volontà di cessione dell'area da parte di quest'ultimo.

Non solo.

La previsione, di cui alla citata scheda APC n. 19, non contiene indicazioni puntuali tali da determinare quando il tentativo, da parte di HCI, di adempiere alla prescrizione possa ritenersi soddisfatto (a titolo esemplificativo, una volta effettuata la proposta di acquisto, quanto tempo deve decorrere affinché si possa dire che il terzo non ha accettato la proposta? Se la perizia di stima viene chiesta dopo il tentativo di acquisto e il valore indicato nella perizia fosse superiore a quanto offerto da HCI in prima istanza alla parte terza, HCI sarebbe tenuta a riformulare la richiesta alla proprietà terza, offrendo la maggiore somma? ecc.). Per questo motivo, la scheda APC n. 19 dovrebbe prevedere che l'odierna istante proceda alle trattative con il Comune o direttamente con il terzo, solo dopo che il Comune avrà trasmesso all'odierna istante una perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, che stabilisca il valore di riferimento del terreno, precisando che l'area in compensazione dovrà essere comunque preventivamente frazionata, in modo che la superficie risulti essere pari a circa 5.000 mq (l'attuale dimensione dell'Area è attualmente pari a 12.500 mq).

L'attuale incertezza della formulazione e delle previsioni rende illegittima la condizione posta a fondamento dello sviluppo dell'area in compensazione, con conseguente richiesta che vengano accolte le presenti osservazioni.

3) Carezza di puntuale motivazione della previsione di cui alla scheda APC n. 19.

Il Comune non ha motivato la ragione per la quale HCI dovrebbe procedere, obbligatoriamente e senza alcuna puntuale indicazione, all'acquisto del terreno in compensazione (con l'alea di cui sopra) in luogo del versamento diretto della somma di denaro al Comune, previa valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Le scelte urbanistiche richiedono una motivazione più o meno puntuale a seconda che si tratti di previsioni interessanti la pianificazione in generale ovvero un'area determinata, ovvero qualora incidano su aree specifiche, ledendo legittime aspettative; così come mentre richiede una motivazione specifica una variante che interessi aree determinate del PRG, per le quali quest'ultimo prevedeva diversa destinazione (a maggior ragione in presenza di legittime aspettative dei privati), non altrettanto può dirsi allorché la destinazione di un'area muti per effetto della adozione di un nuovo strumento urbanistico generale, che provveda ad una nuova e complessiva definizione del territorio comunale (Cons. Stato, sez. IV, 17.01.2019, n. 413).

Non solo.

È noto che la monetizzazione sostitutiva della cessione degli standard afferisce al reperimento di aree necessarie alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno della specifica area di intervento.

Nella specie, il Comune intenderebbe procedere con il reperimento di aree esterne al comparto, senza peraltro alcuna consapevolezza in punto di effettiva disponibilità dell'area.

Tale previsione pare illegittima e meritevole di essere modificata, stante la carenza di motivazione circa l'interversione delle previsioni che, come sopra ampiamente riferito, avrebbero, dapprima, dovuto prevedere la monetizzazione e, in subordine e/o in via quanto meno alternativa, la possibilità di acquistare il terreno in compensazione.

Tutto quanto sopra osservato, HCI, *ut supra* rappresentata e difesa,

CHIEDE

che la previsione di cui sopra, in accoglimento delle presenti osservazioni, possa essere riscritta nei termini seguenti:

"In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto all'acquisizione del Servizio di progetto 9 (tavola ST01 del Piano dei Servizi), l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione. Fermo restando il preventivo frazionamento del terreno in modo che l'area da acquistare, ai fini della compensazione, sia pari a circa 5.000 mq e previo ottenimento da parte del Comune della perizia di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, volta alla quantificazione del valore della cessione, l'attuatore dell'area potrà scegliere, alternativamente, se procedere con l'acquisto dell'area, di cui alla scheda APC n. 19, direttamente dal terzo attualmente proprietario oppure, se riterrà più celere, procedere al versamento dell'importo sopra quantificato, procedendo con l'immediata monetizzazione".

Resta inteso che tutte le eventuali altre reciproche obbligazioni delle parti (tra cui lo sviluppo dell'area e l'utilizzo specifico dell'importo, eventualmente versato da HCI per la monetizzazione delle superfici previste in compensazione) saranno definite e meglio precisate all'interno della Convenzione da stipularsi.

Con riserva di tutelare le proprie ragioni in ogni opportuna sede in caso di mancato accoglimento delle presenti osservazioni.

Con osservanza.

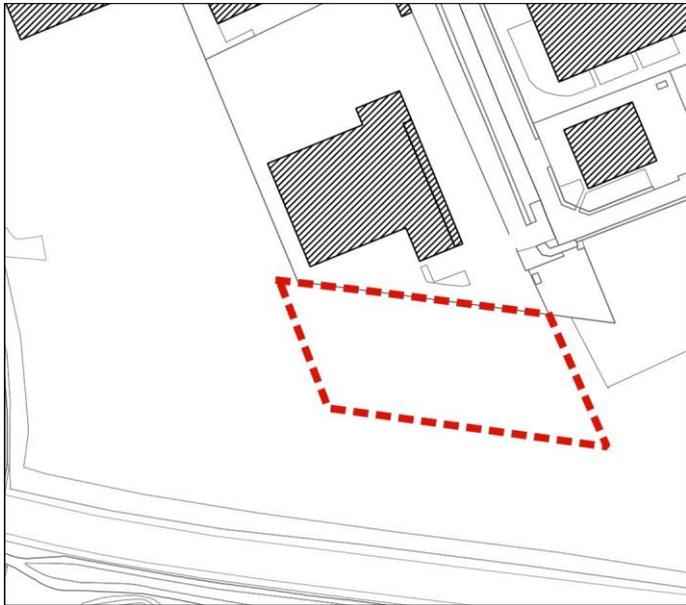
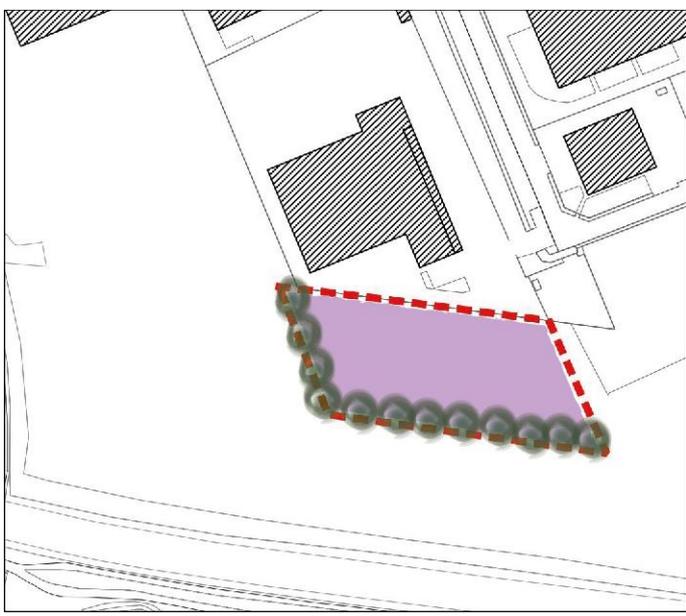


Xavier Daujan

Allegati:

Procura di Xavier Daujan

Scheda APC n. 19

AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA		APC	19
Localizzazione	Viale dell'Industria	Superficie	5.300 mq
 <p style="text-align: center;"><i>Stato di fatto, 1:3.000</i></p>		OBBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi -	
		SL previste, abitanti teorici	5.300 mq
		RC (Rapporto Copertura)	66%
		SP (Superficie permeabile)	15%
		Altezze	12 m
		Destinazione d'uso non ammissibili	
		Residenza - Commerciale (3.2, 3.3, 3.4, 3.6, 3.9) – Terziario (4.8) - Ricettivo (5.3) - Agricolo	
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	
		Gli edifici dovranno ottenere almeno la classe energetica A3	
		Vincoli presenti	
		Previsione con fasce di mitigazione e tampone-cuscinetto paesistico-ambientale con dotazione arborea secondo le modalità attuative riportate nella Rete Verde Metropolitana del PTM. In presenza di relativi vincoli attivare le richieste di autorizzazione paesaggistica e forestale	
		CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
		Superficie di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione	-
		Superficie di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	(Servizio di progetto 9- tavola ST01 del Piano dei Servizi) per una superficie pari ad almeno 5.000 mq
		Superficie da monetizzare (commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione)	
		In caso in cui l'Amministrazione avesse provveduto all'acquisizione del Servizio di progetto 9 (tavola ST01 del Piano dei Servizi) l'attuazione dovrà prevedere la monetizzazione totale delle superfici previste in cessione. Nel caso in cui in cui l'attuatore non riesca ad avere la disponibilità delle aree in cessione, l'attuazione dovrà	
 <p style="text-align: center;"><i>Indicazione progettuale, 1:3.000</i></p>			
<p>■ Produttivo</p> <p>■ Area verde di mitigazione</p>			

	<p>prevedere la corresponsione del valore di acquisizione da parte dell'Amministrazione (in base al valore economico stabilito da perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate).</p>		
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="882 344 1082 680"> <p>Prescrizioni</p> </td> <td data-bbox="1082 344 1473 680"> <p>L'attuazione dovrà farsi carico, a proprie cure e spese (anche di gestione futura) della realizzazione dell'<i>Area di valore paesaggistico-ambientale speciale</i> individuata dal Piano delle Regole, secondo le indicazioni di cui all'art.32 comma 15. Tale area dovrà rimanere di proprietà privata.</p> </td> </tr> </table>	<p>Prescrizioni</p>	<p>L'attuazione dovrà farsi carico, a proprie cure e spese (anche di gestione futura) della realizzazione dell'<i>Area di valore paesaggistico-ambientale speciale</i> individuata dal Piano delle Regole, secondo le indicazioni di cui all'art.32 comma 15. Tale area dovrà rimanere di proprietà privata.</p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>L'attuazione dovrà farsi carico, a proprie cure e spese (anche di gestione futura) della realizzazione dell'<i>Area di valore paesaggistico-ambientale speciale</i> individuata dal Piano delle Regole, secondo le indicazioni di cui all'art.32 comma 15. Tale area dovrà rimanere di proprietà privata.</p>		

DELEGATION DE POUVOIRS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Wilfried GUERRAND, de nationalité française, demeurant pour les besoins des présentes 24 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008),

Président du Conseil d'Administration de la société **ATELIER HCI S.r.l.**, société de droit italien dont le siège social est Viale dell' Industria n°40/C CAP 20038 à Busto Garolfo (Milan), immatriculée au registre des sociétés de Milan, Monza, Brianza, Lodi sous le numéro 08866610960,

Ci-après le **Délégant**

D'UNE PART

ET :

Monsieur Xavier DAUJAN, de nationalité française, demeurant pour les besoins des présentes 24 rue du Faubourg Saint-Honoré à Paris (75008),

Assurant pour le compte de la société **HERMES INTERNATIONAL** les fonctions de Directeur des Projets Immobiliers,

Ci-après le **Délégataire**

D'AUTRE PART

PREAMBULE

Monsieur Xavier DAUJAN exerce depuis le 1^{er} janvier 2022 au sein de la société Hermès International, société holding du Groupe Hermès, les fonctions de Directeur des Projets Immobiliers.

Les fonctions de Monsieur Xavier DAUJAN consistent à assurer la bonne réalisation des projets immobiliers décidés par le Groupe Hermès, à veiller au respect des critères de coût, délai et qualité définis par le Groupe et son maître d'œuvre, en assumant les fonctions d'un maître d'ouvrage direct ou indirect de ces projets, à toutes les phases de ces projets.

Par conséquent, Monsieur Xavier DAUJAN bénéficie des qualités professionnelles et dispose d'une compétence technique et des moyens financiers et humains pour lui permettre d'assumer toute délégation de pouvoirs dans le domaine des opérations de construction, ce que Monsieur Xavier DAUJAN reconnaît expressément.

ATELIER HCI S.r.l. (ci-après le « *Maître d'Ouvrage* ») souhaite procéder à des travaux de construction sur une partie du terrain sis à Busto Garolfo (Milan) en Italie et identifié au cadastre des Immeubles de la Commune de Busto Garolfo sur la feuille 28, parcelles 16, 17, 131 et 240 et sur la feuille 29, parcelles 18 et 19, d'une surface totale d'environ 26.140 m² (le « **Terrain** ») et ce afin de permettre d'accueillir une partie de la croissance du métier de la chaussure à proximité de son usine actuelle sise à Busto Garolfo (ci-après le « **Projet** »).

En raison de la nature de son poste et de l'étendue de ses compétences et de ses responsabilités, Monsieur Wilfried GUERRAND, Président du Conseil d'Administration de ATELIER HCI S.r.l., n'est pas en mesure d'exercer personnellement un contrôle permanent et effectif des travaux susvisés.

Il a donc été décidé de déléguer expressément à Monsieur Xavier DAUJAN, pour la durée nécessaire à la réalisation et au parfait achèvement des travaux de construction ci-dessus définis, une partie de ses pouvoirs et attributions.

WL

g

IL A DES LORS ETE CONVENU D'UN COMMUN ACCORD CE QUI SUIT :

Article 1^{er}

Monsieur Wilfried GUERRAND (Délégrant) délègue expressément à Monsieur Xavier DAUJAN (Déléataire), qui l'accepte, tous pouvoirs (i) dans le suivi et la signature de tout document relatif aux modalités de changement d'usage du Terrain afin que ce dernier puisse accueillir une extension du site de production existant du métier de la chaussure, (ii) dans la négociation et la signature des contrats relatifs au Projet, dans la limite du budget défini dans l'aval d'investissement donné par le Groupe Hermès et (iii) dans la mise en place et le suivi des travaux de construction dont la société ATELIER HCI S.r.l. est le Maître d'Ouvrage, à compter de la date de signature des présentes.

Le Déléataire sera chargé de respecter et de faire respecter l'ensemble des dispositions légales et réglementaires applicables à une opération de construction et notamment, sans que cette liste ne soit limitative :

- Accomplir les formalités préalables à l'ouverture de chantier,
- Assurer la coordination générale des mesures de prévention et de sécurité du chantier,
- S'assurer que les démarches de coordination en matière de sécurité, si applicables au regard de la législation locale, soient réalisées avant toute intervention sur le chantier,
- Plus généralement, s'assurer du respect de toutes dispositions en matière d'hygiène, de sécurité du travail et d'assurances,
- Représenter le Délégrant agissant lui-même en sa qualité de représentant du Maître d'Ouvrage,
- Veiller au respect par tous les intervenants de leurs obligations,
- Veiller au respect du budget et des délais,
- Engager, le cas échéant, toutes dépenses conservatoires dans la limite de deux cent mille euros (200.000,00€ HT) hors taxes.

Article 2

Le Déléataire déclare accepter en toute connaissance de cause l'ensemble des responsabilités et obligations découlant de la présente délégation.

WV
X

Le Délégué déclare notamment être parfaitement conscient que sa responsabilité pénale personnelle pourra être mise en cause en cas de méconnaissance des obligations qui lui incombent dans les domaines objets de la présente convention.

HERMES INTERNATIONAL prend à sa charge les frais d'assurance couvrant personnellement Monsieur Xavier DAUJAN en matière de responsabilité civile, ainsi que les éventuels frais de justice.

Article 3

La présente délégation prend effet à compter de la date de signature des présentes, pour la durée nécessaire au complet achèvement du Projet.

Le Délégué pourra, unilatéralement et sans préavis, mettre fin à la présente délégation de pouvoirs par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au Délégué.

Il est expressément convenu que le retrait de la présente délégation ne constituera, en aucun cas, une modification du contrat de travail de Monsieur Xavier DAUJAN.

Article 4

Dans le domaine visé par la présente délégation, le Délégué dispose de l'autorité, de la compétence, de l'exercice du pouvoir disciplinaire et des moyens nécessaires pour exercer efficacement les pouvoirs délégués par Monsieur Wilfried GUERRAND.

Dans l'hypothèse où le Délégué estimerait que les moyens mis à sa disposition pour exercer ses pouvoirs deviendraient insuffisants, il devrait alors immédiatement informer par écrit le Délégué.

Article 5

Le présent acte est établi en **deux** exemplaires originaux dont **un** est remis à Monsieur Xavier DAUJAN.

WV
g

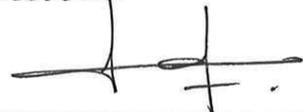
Fait à Paris,

Le 30/05/2023



Monsieur Wilfried GUERRAND¹

Bon pour acceptation de pouvoir



Monsieur Xavier DAUJAN²

¹ Signature précédée de la mention « *Bon pour pouvoir* »

² Signature précédée de la mention « *Bon pour acceptation de pouvoir* »