



**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 149 DEL 16/12/2024**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N.149 DEL 16/12/2024**

OGGETTO:

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER NUOVA COSTRUZIONE

L'anno duemilaventiquattro addì sedici del mese di dicembre con inizio alle ore 17:00, sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

La seduta è svolta in videoconferenza, pertanto la sede è virtuale, con la contemporanea presenza dei componenti dell'Organo Collegiale, secondo le modalità stabilite dal Regolamento Comunale per lo svolgimento delle sedute della Giunta Comunale in modalità videoconferenza, approvato con proprio atto n. 44 del 11/04/2022.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. STEFANO CALEGARI - Sindaco	Sì
2. ROMINA CODIGNONI - Vice Sindaco	Sì
3. GIAMPAOLO MAZZUCHELLI - Assessore	Sì
4. CHIARA BROLI - Assessore	Sì
5. MICHELE UBOLDI - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale ANGELO DR. QUAGLIOTTI .

Risultano:

- in presenza il Sindaco, il Segretario Generale e gli Assessori Mazzucchelli Giampaolo e Ubaldi Michele;
- in videoconferenza gli Assessori Codignoni Romina e Broli Chiara.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. STEFANO CALEGARI - Sindaco, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI CISLAGO – PROVINCIA DI VARESE

Proposta Servizio Tecnico Comunale - Giunta Comunale n. 967/2024

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER NUOVA COSTRUZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 03/06/2024, è stata presentata allo sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Cislago richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, per nuova costruzione in zona B “Tessuto urbano consolidato” del P.G.T. vigente;
- in data 03/12/2024, sono stati presentati i documenti integrativi per l'istruttoria della pratica edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico;
- in data 03/06/2024, è stato presentato lo schema di convenzione, integrato in data 12/12/2024;

Vista la relazione del responsabile del Servizio Tecnico dalla quale si evince che:

- l'art. 6a delle N.T.A. del P.G.T. vigente subordina l'edificazione alla preventiva cessione delle aree destinate a sedime stradale e alla cessione/monetizzazione delle aree a standard a parcheggio e a verde attrezzato;
- nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sopra citata è prevista la cessione dell'area occupata dalla parte della sede stradale esistente, la monetizzazione dell'area da destinare a parcheggio (mq 25,00) e la monetizzazione dell'area a verde attrezzato (mq 20,50);
- l'art. 45 delle N.T.A. del P.G.T., prevede l'incremento dell'indice massimo da 0,50 mc/mq a 0,80 mc/mq della volumetria, con reperimento/monetizzazione dello standard di cui all'art. 55 delle N.T.A. di P.G.T.;
- lo schema di convenzione presentato è conforme alle norme del vigente P.G.T.;

Dato atto che, come previsto nel suddetto schema di Convenzione, la cessione del sedime stradale avviene a titolo gratuito, mentre le aree a standard a verde e a parcheggio ai sensi dell'art. 55 delle N.T.A. di P.G.T. vengono monetizzate come previsto dal vigente P.G.T., a seguito della richiesta di incremento dell'indice volumetrico allo 0,60 mc/mq;

Ritenuto, pertanto, di approvare lo schema di convenzione di cui sopra, allegato alla presente a costituirne parte integrante e sostanziale;

Visti gli artt. 6a, 45 e 55 delle N.T.A. del P.G.T. vigente;

Visti il D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

Visto il D.lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Visto il vigente Statuto Comunale;

Visti i pareri favorevoli rilasciati dal Responsabile del Servizio Tecnico in merito alla regolarità tecnica e dalla Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria in merito alla regolarità contabile;

Con voti espressi nei modi e forme previsti dalla Legge;

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare lo schema di convenzione, allegato alla presente, relativo alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato riguardante la realizzazione di due villini in zona B “Tessuto urbano consolidato” del P.G.T. vigente;
- 3) Di dare atto che l’acquisizione costituirà variazione positiva del patrimonio dell’Ente (Beni demaniali) e di ciò sarà data opportuna evidenza nelle scritture di contabilità economica-patrimoniale nel rendiconto dell’esercizio finanziario di acquisizione del titolo di proprietà;
- 4) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico la stipula della suddetta Convenzione, con oneri a carico del richiedente;
- 5) Di dare atto dell’acquisizione dei pareri:
 - di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico;
 - di regolarità contabile rilasciato dalla Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
- 6) Formano parte integrante del presente atto:
 - parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico;
 - parere di regolarità contabile rilasciato dalla Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
 - relazione del responsabile del Servizio Tecnico, sottratta alla pubblicazione nel rispetto della vigente normativa in materia di riservatezza dei dati personali;
 - schema di convenzione;

Con votazione separata,

D E L I B E R A

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell’art.134 – 4° comma – del D.Lgs. n.267 del 18.08.00.

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 149 DEL 16/12/2024

LA GIUNTA COMUNALE

Esaminata la proposta di deliberazione di cui sopra, che si intende qui integralmente riportata;

Riscontrata la propria competenza a deliberare in merito, ai sensi del D. Lgs. n.267 del 18 agosto 2000, (Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);

Visti i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del TUEL 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica e in ordine alla regolarità contabile, riportati nell'allegato foglio, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: “APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER NUOVA COSTRUZIONE “ come sopra trascritta.

Di seguito, la Giunta Comunale, ad unanimità di voti espressi nelle forme di legge

D E L I B E R A

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma - del D.Lgs. n.267 del 18.08.2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL SINDACO PRESIDENTE Firmato digitalmente STEFANO CALEGARI	IL SEGRETARIO GENERALE Firmato digitalmente ANGELO DR. QUAGLIOTTI
---	---

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del TU D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs.n. 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Rep. n... /2024

**CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PERMESSO DI
COSTRUIRE CONVENZIONATO**

L'anno 2024 addì del mese di alle ore, in Cislago e nella
Casa Comunale, avanti a me dott., Notaio in , sono
comparsi i sigg.ri:

- nata/o a (.....) il giorno, Responsabile del Servizio
..... nominato con Decreto Sindacale n. del, il/la quale agisce
in nome e per conto del Comune di Cislago – Partita IVA 00308220128, che
nel contesto dell'atto verrà chiamato per brevità anche “Comune”;
- Gabriele Monza, nato a Saronno (VA) il 05/10/1987 e residente a Tradate
(VA) in Viale Guglielmo Marconi n. 11, C.F. MNZ GRL 87R05 I441R,
amministratore unico della società MNZ PROJECT SRL con sede in Via
Caradocco n.18 nel Comune di Milano p.iva 12338810158, la quale interviene
alla stipula del presente atto in qualità di proprietario, che nel contesto dell'atto
verrà chiamato per brevità anche “soggetto attuatore”.

I comparenti, della cui identità personale e rappresentanza io segretario
comunale sono certo, mi chiedono di rogare il seguente atto:

PREMESSO CHE:

- la società MNZ PROJECT SRL è proprietaria dei seguenti immobili censiti
Catasto Terreni del Comune di Cislago, al foglio 1, mappali 4803 e 4804, per
una superficie complessiva recintata di mq 1.247,38 di cui 623,72mq per il
mappale 4804 e 623,66mq per il mappale 4803 (terreno libero);
- quest'ultima area, in base al P.G.T. vigente, adottato con delibera del

Consiglio Comunale n° 29 del 30/07/2010 ed approvato con successiva delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2011, in vigore dall'11/05/2011, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n.19 - serie avvisi e concorsi, è disciplinata come segue: Residenziale di Completamento Ambito B - Art. 45 NTA di PGT;

- le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del Comune di Cislago all'articolo 6, nonché all'art. 45 comma 8, prevedono, nel caso di intervento di nuova costruzione, il reperimento o la monetizzazione delle aree di urbanizzazione primaria (parcheggio e verde);

- ai sensi dell'art. 6a delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.G.T. del Comune di Cislago deve essere inoltre ceduta gratuitamente al Comune, come sopra rappresentato, l'area destinata a sede stradale della Via Isonzo e della Via L. da Vinci, identificata in Catasto con il mappale _____, al fg. _____, della consistenza di mq _____, confinante _____;

- le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del Comune di Cislago all'articolo 45 comma 4 punto 3, prevedono, nel caso di nuovo intervento con indice massimo di I.f. = I.t. = 0.80 mc/mq l'attuazione dello stesso tramite Permesso di Costruire convenzionato, con la monetizzazione dello standard pari al 29,5 mq/ab.;

- con delibera della Giunta Comunale n. 189 del 27/11/2012 è stato determinato il costo della monetizzazione delle aree previste per spazi di sosta e verde attrezzato ai sensi dell'art. 6a delle N.T.A. del vigente P.G.T.;

- con delibera della Giunta Comunale n. 21 del 09/02/2017 è stato determinato

il costo della monetizzazione delle aree previste per lo standard di cui all'art.

55 delle N.T.A. di P.G.T. pari a €/mq 100,00;

- il soggetto attuatore ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 111/2024 del 03/06/2024 prot. 7964, per la Realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, i cui elaborati sono depositati agli atti d'ufficio;

- il permesso di costruire convenzionato n 111/2024 presentato in data 03/06/2024, prot. n. 7964, integrato per ultimo in data _____, prot. n. _____ sarà predisposto in conformità alle previsioni del Piano del Governo del Territorio vigente e secondo le disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005;

- lo schema della presente convenzione è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. _____ del _____;

Tutto ciò premesso

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, convengono e stipulano quanto segue

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Soggetto attuatore

Il soggetto attuatore della richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 111/2024 presentato in data 03/06/2024, prot. n. 7964, integrato per ultimo in data _____, prot. n. _____, è la società MNZ PROJECT srl qui rappresentata dal signor Gabriele Monza e suoi aventi causa a qualsiasi

titolo, anche parziale, che risponderanno in solido tra loro dell'adempimento degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il soggetto attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento o da prelazione a favore di terzi e che saranno dallo stesso acquistati al rilascio dei titoli autorizzativi a cura del Comune di Cislago.

Art. 4) Oggetto della convenzione

Oggetto della presente convenzione è il rilascio del permesso di costruire convenzionato richiesto con istanza n. 111/2024 presentata in data 03/06/2024, prot. n. 7964, integrata per ultimo in data _____, prot. n. _____, con elaborati depositati agli atti d'ufficio, per la realizzazione di n. 2 nuovi edifici residenziali monofamiliari, siti in Cislago in Via Leonardo Da Vinci snc, da edificare su un lotto di terreno libero ed identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Cislago, al foglio 1, mappali 4083 e 4084, nonché per la monetizzazione delle aree previste per spazi di sosta e verde attrezzato e la cessione dell'area destinata a strada.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con adozione di preventiva variante del Permesso di Costruire convenzionato in oggetto, modifiche progettuali che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto originario, non incidano sul dimensionamento globale dell'immobile e non diminuiscano le dotazioni di aree previste per spazi di sosta e verde attrezzato.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

- Volume di Progetto (V): mc $375,79 + 375,79 = mc 751,58$ (Tav.G07)

- Volume convenzionato (Vmax): $0.60 \text{ mc/mq} \times (\text{S.f.}) \text{ mq } 1.247,38 \times 1.05 = mc 785,85$

dove l'incremento del 5% del volume è derivante dall'art. 12 del D.Lgs.

28/2011 a seguito della riduzione certificata del 30% dei valori limite dei consumi energetici dell'edificio (Tav. G07)

- Incremento volumetrico rispetto l'indice di piano (Vecc): $0.10 \text{ mc/mq} \times (\text{S.f.}) \text{ mq } 1.247,38 = mc 124,74$

- Superficie Lorda di Pav. di Progetto (SLP): $240,48 \text{ mq} - (\text{Tav.G07})$

- Superficie Lorda di Pav. convenzionata (SLPmax): $0.60 \text{ mc/mq} \times (\text{S.f.}) \text{ mq } 1.247,38 / (\text{Hvirt.}) \text{ m } 2.70 = 277,20 \text{ mq} - (\text{Tav.G07})$

Art. 6) Standard

In relazione ai disposti della legge regionale n.12/2005 e alle disposizioni degli articoli 6 e 45 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, a fronte della realizzazione dell'intervento descritto nei precedenti articoli, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo:

a) URBANIZZAZIONE PRIMARIA art.6a:

a. AREE DI SOSTA:

$(\text{Vol. PROGETTO} / 110) \times 3 = (\text{mc } 751,58 / 110 \text{ mc}) \times 3 \text{ mq} = \text{mq } 20,50$

con un minimo di 1 posti auto per unità immobiliare pari a mq 12,50 per complessivi mq 25,00

b. VERDE ATTREZZATO:

$(\text{Vol. PROGETTO} / 110) \times 3 = (\text{mc } 751,58 / 110) \times 3 \text{ mq} = \text{mq } 20,50$

b) AREA STANDARD:

a. $(mc124,60 / 110 mc) \times 23,5 \text{ mq} = \text{mq } 26,63$

(per maggiori dettagli costituiscono parte integrante e fondamentale del presente atto, anche se non materialmente allegati, le Tavole e gli elaborati Grafici di Progetto allegati alla Richiesta di Permesso di Costruire nonché nello Specifico Tavola G.07 – Verifiche urbanistiche).

Art. 7) Verifica di adeguatezza del costo

delle opere di urbanizzazione

7.1) Le Parti danno atto che il contributo per l'urbanizzazione primaria e secondaria dovuto per l'intervento edificatorio privato in oggetto, a fronte del volume assentito, è determinato, ai sensi di quanto previsto dall'art. 45 delle NTA del PGT, nella somma di euro 16.572,34 (Euro sedicimilacinquecentosettantadue/34), cioè in applicazione delle tariffe deliberate dal Comune di Cislago con deliberazione di Giunta Comunale n. 148 del 20 dicembre 2021, e verrà interamente versato secondo le modalità previste dall'ufficio tecnico comunale.

7.2) Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in applicazione delle predette tariffe comunali sono dunque i seguenti:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA: Volume (V) 751,58 mc x €/mc euro 8,29, per un totale di Euro 6.230,60 (Euro seimiladuecentotrenta/60),

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: Volume (V) 751,58 mc x €/mc euro 13,76, per un totale di Euro 10.341,74 (Euro diecimilatrecentoquarantuno/74),

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE: euro 16.572,34 (Euro

sedicimilacinquecentosettantadue/34).

7.3) Le Parti convengono e danno atto che le cifre indicate al precedente art.

7.2 sono riferite rispettivamente agli oneri determinati ai sensi del presente articolo secondo quanto contenuto nella presente proposta di Permesso di Costruire da calcolare in fase di rilascio dell'istanza di permesso di costruire.

Art. 8) Monetizzazioni delle aree e valore del presente atto.

In riferimento a quanto previsto dal precedente articolo, in merito alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6a delle NTA, il soggetto attuatore monetizza, con il presente atto:

a) Area di sosta:

Monetizzazione: 25,00 mq x 130,00 €/mq = 3.250,00€

b) Area a Verde:

Monetizzazione: 20,50 mq x 110,00 €/mq = 2.255,00€

c) Area a Standard:

Monetizzazione: 26,63 mq x 100,00 €/mq = 2.663,00€

Il soggetto attuatore verserà tali importi secondo le modalità concordate con l'ufficio tecnico, a cui invierà ricevuta di avvenuto pagamento.

Il totale delle monetizzazioni ammonta ad euro 8.168,00 (diconsi settemilaottocentocinquantuno/50 €) che è il valore del presente atto.

Art. 9) Contributo di costruzione

(oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

La società MZN PROJECT SRL, si impegna a versare i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed al contributo sul costo di costruzione di cui all'art. 7) del presente documento secondo i termini e le

modalità concordate con l'ufficio tecnico.

Art.8) Cessione dell'area esterna a strada

La società MNZ PROJECT srl, si impegna inoltre a cedere così come effettivamente cede, a titolo gratuito, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con rinuncia all'ipoteca legale eventualmente nascente dal presente atto, al Comune di Cislago, che come sopra rappresentato accetta ed acquista con il presente atto, l'area ad uso strada, già destinata a sedime stradale ed opportunamente attrezzata, posta in Cislago sulla Via Leonardo da Vinci angolo Via Isonzo. Preventivamente alla cessione della stessa sarà eseguito frazionamento dell'area in quanto allo stato attuale, catastalmente il sedime stradale risulta essere parte costituente dei lotti oggetto della presente convenzione (mapp.4803 e 4804). Per tale frazionamento, essendo l'area recintata, non occorrerà alcuna opera edilizia.

TITOLO II- DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 9) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire convenzionato o per l'efficacia di altro titolo abilitativo

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato per le opere edilizie previste dalla presente convenzione è subordinato alla dimostrazione da parte del richiedente del rispetto di tutte le disposizioni, statali, regionali e comunali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nei corsi d'acqua e nel sottosuolo. Dovranno essere inoltre rispettate tutte le disposizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico ed acustico e di illuminamento di cui alla Legge Regionale n.31/2015.

Art. 10) Durata della convenzione

La presente convenzione ha efficacia sino all'assolvimento degli obblighi ivi previsti. Tali obblighi dovranno essere assolti entro il termine per l'ultimazione dei lavori che sarà indicato nel permesso di costruire convenzionato, cioè entro tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi, fatta salva la facoltà di proroga prevista dall'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato dal soggetto attuatore entro un anno dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

Art. 11) Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa.

Art. 12) Obblighi in caso di successione

Qualora il soggetto attuatore proceda ad alienare l'immobile oggetto della presente convenzione o parte di esso, dovrà trasmettere agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero immobile, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, il soggetto attuatore ed i suoi successori ed aventi causa, a qualsiasi titolo, resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione, salvo espressa liberatoria da parte del Comune.

Il Comune fa sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.

Art. 13) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il soggetto attuatore e per i suoi successori o aventi causa, mentre

diverranno efficaci per il Comune di Cislago soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 14) Controversie

La definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione della presente convenzione è devoluta all'Autorità Giudiziaria competente presso il Foro di Busto Arsizio ed è esclusa la competenza arbitrale.

Art. 15) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile

Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

La presente convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede di stipula, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazioni di clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta del Notaio o dell'Ufficiale rogante.

Art. 16) Trattamento fiscale

.....
.....
Per il Comune di Cislago, il Responsabile del Servizio Tecnico
(Dr.ssa Marina Lastraioli)

Il soggetto attuatore
(Gabriele Monza – MNZ PROJECT srl)