



## **COMUNE DI CISLAGO**

## **PROVINCIA DI VARESE**

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE  
N. 141 DEL 03/12/2020**

# **VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N.141 DEL 03/12/2020**

## **OGGETTO:**

## **APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREA A STANDARD CON L'ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI AREE STRADALI, E PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MAGENTA**

L'anno duemilaventi addi tre del mese di dicembre alle ore 18:10, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge e dal Decreto Sindacale N.33 del 01/04/2020 sono stati convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. CARTABIA GIAN LUIGI - Sindaco	Sì
2. DOSSO LUCA - Assessore	Sì
3. TURCONI ELISABETTA - Assessore	Sì
4. PATTI DEBORAH - Assessore	Sì
5. CATTELAN ANTONELLO - Assessore	Sì
	Totale Presenti: 5
	Totale Assenti: 0

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

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. CARTABIA GIAN LUIGI - 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. 834/2020

**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREA A STANDARD CON L'ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI AREE STRADALI, E PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MAGENTA.**

### LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera di C.C. n. 29 del 30/07/2010, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio – P.G.T., con successiva delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2011, lo stesso è stato approvato ed è vigente dal 11/05/2011, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 19 – serie avvisi e concorsi;
- con delibera di C.C. n. 31 del 22/09/2015, è stata adottata la variante al Piano di Governo del Territorio – P.G.T., con successiva delibera di C.C. n. 3 del 08/02/2016, la stessa è stata approvata ed è vigente dal 30/03/2016, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 13 – serie avvisi e concorsi;
- l'art. 32.B a.1) delle N.T.A. del P.G.T. sopra citato prevede che *“Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate dal P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a If 0,25 mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e UF 0,25 mq./mq. per attività produttive”*;
- sulla base del suddetto articolo gli operatori che cedano una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria possono di usufruire della loro capacità edificatoria pari a If 0,25 mc./mq. per la residenza;
- la Società ESSEGI s.r.l. ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato, rubricata col n. 93/2020, in data 20/07/2020, integrata, per ultimo in data 30/11/2020, per la realizzazione di un edificio bifamiliare;
- con nota in data 01/09/2020 prot.n. 11114, la Società ESSEGI Srl con sede a Locate Varesino, ha proposto a questo Comune la cessione gratuita dell'area standard F3 sita in Via Magenta, all'intersezione con via XXV Aprile, individuata nel Piano dei Servizi, a fronte del riconoscimento della capacità edificatoria di 0,25 mc/mq e della stipula di una Convenzione ai sensi dell'art. 32 lettera B) delle N.T.A. del Documento di Piano;
- la Società ESSEGI Srl ha proposto, inoltre, la realizzazione sull'area a standard da cedere di un parcheggio pubblico a fronte dello scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari;

Visto il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, allegato alla richiesta di cui sopra, ed integrato per ultimo in data 23/11/2020, costituito dalla seguente documentazione:

- Relazione progetto di fattibilità tecnica ed economica;
- Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico;
- Tav. 1 – Planimetria, estratto mappa e P.G.T.;
- Tav. 1/a – urbanizzazioni e planimetria;

che prevede un importo di € 28.038,92, oltre I.V.A. al 10%; per lavori;

Visto lo schema di Convenzione presentato dalla Società ESSEGI s.r.l. in data 01/09/2020 con nota prot.n. 11174, successivamente modificato e integrato in data 24/10/2020 prot.n. 13870, in data 19/11/2020 prot.n. 15248, in data 23/11/2020 prot.n. 15413, in data 26/11/2020 prot.n. 15588 e in data 30/11/2020 prot. n. 15730;

Considerato che nello schema di Convenzione viene previsto quanto segue:

- la cessione al Comune di Cislago dell'area destinata a standard di proprietà della Società ESSEGI s.r.l. contraddistinta dai mappali n. 9027 – 9029 - 9031 della superficie di mq. 653,00;
- la cessione delle aree destinate a sedime stradale di via XXV Aprile, delle quali una, attualmente interna alla recinzione esistente, sino all'inizio dei lavori di realizzazione della stessa strada verrà manutenuta dalla proprietà;
- l'attribuzione alla Società ESSEGI s.r.l. della capacità edificatoria di mc. 156,50 (mq 626,00 x 0,25mc/mq) con destinazione residenziale, per consentire di utilizzare la stessa sulla rimanente area di sua proprietà, di cui ai mappali 9026 – 9028 - 9030 ovvero di trasferirla o cederla in parte;
- la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione del parcheggio pubblico sito in Via Magenta prospiciente l'intervento oggetto della richiesta di P.d.C. n. 93/2020, per un importo di € 28.038,92, oltre I.V.A. 10%, a scomputo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 13.644,00;

Vista la relazione del Servizio Tecnico in data 23/11/2020, allegata alla presente, dalla quale si evince che:

- lo schema di cui sopra è conforme alle norme del P.G.T. vigente e in particolare all'art. 32 lettera B) delle N.T.A.;
- la cessione dell'area a standard F3 di cui sopra attua una previsione del vigente P.G.T. e, pertanto, la relativa acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente è da ritenersi autorizzata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. con l'approvazione dello strumento urbanistico generale;
- la superficie oggetto di cessione al Comune di Cislago (mq 653,00) è superiore a quella sulla quale viene calcolato l'indice fondiario di 0,25 mc/mq (mq 626,00) in quanto dall'area complessiva vengono dedotte le aree a standard a parcheggio e a verde di cui all'art. 6.a delle N.T.A. del P.G.T. la cui cessione all'Ente è obbligatoria;
- il calibro stradale di Via XXV Aprile, adiacente all'area oggetto dell'intervento sopra descritto, è indicato nella tavola di viabilità del vigente P.G.T. quale "strada di tipo F1" della larghezza di mt. 1,50+6,50+1,50;
- l'art. 59 paragrafo A2 delle NTA del vigente PGT stabilisce "Caratteristiche delle strade: Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopediniali sono definite dalla tavola della mobilità e dai Progetti Esecutivi delle opere

*stradali. Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni: [...] F1 strade urbane comunali: Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.*

- l'art. 59 paragrafo A.1 delle N.T.A. del vigente P.G.T. prevede che “*Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione esecutiva in attuazione della D.G.R. 27 settembre 2006 n°. 3219, e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.*”;
- con deliberazione G.C.n. 89 del 10/05/2016 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di prolungamento di via XXV Aprile e che tale progetto prevedeva il calibro stradale di mt 7,60;
- è opportuno prevedere per il tratto di prolungamento di via XXV Aprile prospiciente l'area oggetto dell'intervento e l'area che verrà ceduta al Comune, un calibro minimo di mt. 8,00, pari a quello del tratto di via XXV Aprile già realizzato, mantenendo l'allineamento delle recinzioni dei lotti già edificati;
- la larghezza della sede stradale del prolungamento di via XXV Aprile non influisce sulla capacità edificatoria del lotto oggetto dell'intervento in quanto le aree destinate a sede strade sono classificate rispettivamente in zona B e F;

Ritenuto di approvare il suddetto schema di Convenzione in attuazione del principio di compensazione di cui all'art. 11 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 32.B delle N.T.A. del P.G.T. vigente;

Preso atto che ai sensi dell'art. 57, comma 2, lettera f), D.L. 26 ottobre 2019 n. 124, convertito con modificazioni dalla L. 19 dicembre 2019, n. 157 che "*A decorrere dall'anno 2020, alle regioni, alle Province autonome di Trento e di Bolzano, agli enti locali e ai loro organismi ed enti strumentali, come definiti dall'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, nonché ai loro enti strumentali in forma societaria cessano di applicarsi le seguenti disposizioni in materia di contenimento e di riduzione della spesa e di obblighi formativi: [...] f) articolo 12, comma 1-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111;*".

Dato atto che in forza della suddetta disposizione viene meno il divieto di cui all'art. 12, c. 1 ter, del D.L. n. 98/2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 111/2011 di acquisto di immobili a titolo oneroso;

Preso atto che la cessione dell'area a standard F3 di cui sopra attua una previsione del vigente P.G.T. e, pertanto, la relativa acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente è da ritenersi autorizzata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. con l'approvazione dello strumento urbanistico generale;

Ritenuto opportuno, confermando l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area in quanto destinata alla realizzazione di un parcheggio pubblico, acquisire a titolo gratuito l'area contraddistinta dai mappali n. 9027 – 9029 - 9031 destinata a standard urbanistico e l'area destinata a sede di via XXV Aprile, al fine di dare attuazione alle previsioni del vigente P.G.T.;

Ritenuto, per le motivazioni sopra espresse, di acquisire l'area a standard sita in Via Magenta all'intersezione con via XXV Aprile, contraddistinta da parte dei mappali 9027 – 9029 - 9031 fgl. 1 sez, cens. Cislago, della superficie di circa mq. 653,00, a fronte del riconoscimento ai sensi dell'art.

32.B a.1) delle N.T.A. del P.G.T. della capacità edificatoria prevista pari a mc. 156,50 (mq 626,00 x 0,25mc/mq) a destinazione residenziale;

Ritenuto, altresì, di approvare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari;

Preso atto, che il principio contabile applicato contenente la contabilità finanziaria (allegato 4.2 del D.Lgs n. 118/2011), prevede che ogni transazione anche non monetaria deve essere registrata tramite regolamentazioni contabili;

Visto:

- il P.G.T. vigente;
- il vigente Regolamento Comunale per la gestione dei diritti edificatori;
- la L.R. n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i.
- il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

VISTO il parere di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico;

VISTO il parere di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;

Con voti espressi nei modi e forma previsti dalla Legge;

## **DELIBERA**

- 1) Di prendere atto delle premesse che formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di prendere atto della relazione del Servizio Tecnico in data 23/11/2020 e di farne proprie le considerazioni di merito;
- 3) Di ritenere sussistente, per quanto di competenza, l'interesse pubblico all'acquisizione dell'area a standard F3 sita in via Magenta e alla realizzazione del parcheggio pubblico;
- 4) Di approvare il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in via Magenta a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, allegato alla richiesta presentata dalla società Essegi s.r.l. in data 20/07/2020 con nota prot.n. 93/2020, ed integrato per ultimo in data 23/11/2020, costituito dalla seguente documentazione:
  - Relazione progetto di fattibilità tecnica ed economica;
  - Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico;
  - Tav. 1 – Planimetria, estratto mappa e P.G.T.;
  - Tav. 1/a – urbanizzazioni e planimetria;che prevede un importo di € 28.038,92, oltre I.V.A. al 10%;
- 5) di prendere atto della relazione del Servizio Tecnico in data 23/11/2020, allegata alla presente;
- 6) di approvare, per i motivi esposti in premessa, lo schema di convenzione presentato dalla Società ESSEGI s.r.l.;
- 7) di acquisire a favore del Comune di Cislago a titolo gratuito l'area destinata a standard di proprietà della Società ESSEGI Srl contraddistinta dai mappali n. 9027 – 9029 - 9031 fgl. 1 sez, cens. Cislago, della superficie di circa mq. 653,00;

- 8) di acquisire le aree destinate a sedime stradale di via XXV Aprile, delle quali una, attualmente interna alla recinzione esistente, sino all'inizio dei lavori di realizzazione della stessa strada, verrà manutenuta dalla proprietà;
- 9) di dare atto che tale acquisizione sarà inserita a patrimonio dell'Ente ad avvenuta trascrizione dell'atto;
- 10) di attribuire alla Società ESSEGI Srl la capacità edificatoria pari a mc. 156,50 (mq 626,00 x 0,25mc/mq) a destinazione residenziale ai sensi dell'art.32.B a.1) delle N.T.A. del P.G.T., al fine di consentire all'operatore di utilizzare la stessa sulla rimanente area di sua proprietà, di cui ai mappali n. 9026 – 9028 – 9030 fgl. 1 sez, cens. Cislago, sita in via Magenta, ovvero di trasferire la stessa capacità edificatoria su altra area oppure di cederla in parte;
- 11) di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico la stipula della suddetta Convenzione, con oneri a carico dell'Impresa cedente;
- 12) di dare atto che ad avvenuta stipula della Convenzione sopra citata si procederà all'iscrizione delle aree cedute nel conto del patrimonio dell'Ente;
- 13) di demandare al Servizio Finanziario l'attuazione del principio di contabilità finanziaria per procedere alla regolamentazione contabile, costituendo allo scopo accertamento di entrata e impegno di spesa del bilancio di previsione finanziario, esigibilità 2021 (anno del presunto collaudo) per previsti € 28.038,92, oltre I.V.A. al 10%:

entrata

TITOLO TIPOLOGIA CATEGORIA	MACROAGGREGATO	COMP/FPV	ESERCIZIO ESIGIBILITA'	CAPITOLO/ARTICOLO
E.4.200.3	E.4.02.03.03.999	COMP	2021	4611

spesa

MISSIONE PROGRAMMA TITOLO	MACROAGGREGATO	COMP/FPV	ESERCIZIO ESIGIBILITA'	CAPITOLO/ARTICOLO
10.05.U.2	U.2.02.01.09.012	COMPETENZA	2021	28101/706

cofog: 4.5.5

- 14) di dare atto dell'acquisizione del parere favorevole di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico e di regolarità contabile rilasciato dal Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;

- 15) formano parte integrante della presente deliberazione:

- il parere favorevole di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico
- il parere di regolarità contabile del Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
- relazione del Servizio Tecnico;
- lo schema di convenzione;
- relazione progetto di fattibilità tecnica ed economica; Computo Metrico Estimativo e Quadro Economico (in un unico fascicolo);
- Tav. 1 – Planimetria, estratto mappa e P.G.T.;
- Tav. 1/a – urbanizzazioni e planimetria;

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. 141 DEL 03/12/2020**

Risultano presenti nella Sala Giunta (Ufficio del Sindaco) il Sindaco Gian Luigi Cartabia e il Segretario Comunale Angelo Quagliotti.

Risultano collegati in videoconferenza mediante la piattaforma Zoom Meeting, secondo le modalità stabilite nel Decreto Sindacale N.33 del 01/04/2020, gli Assessori Luca Dosso, Turconi Elisabetta, Patti Deborah e Cattelan Antonello.

Tutti gli Assessori attestano di avere ricevuto l'avviso di convocazione con allegata la presente proposta di delibera.

### **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 dal Responsabile del Servizio Tecnico e in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario, riportati nell'allegato foglio, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Preso atto che sulla proposta di deliberazione il Segretario Comunale, ai sensi dell'art. 97 comma 4°, del D.Lgs. n. 267/2000, non ha formulato osservazioni;

Con voti unanimi favorevoli resi per alzata di mano;

## **D E L I B E R A**

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: “APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREA A STANDARD CON L'ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI AREE STRADALI, E PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MAGENTA “ come sopra trascritta.

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

## **D I C H I A R A**

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

<b>IL PRESIDENTE</b> Firmato digitalmente <b>CARTABIA GIAN LUIGI</b>	<b>IL SEGRETARIO GENERALE</b> Firmato digitalmente <b>QUAGLIOTTI dr. ANGELO</b>
--	---

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE 141 DEL 03/12/2020

*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. DPCM 13 novembre 2014, art. 17 comma 2.*

**laura conti**

CN = conti laura  
O = Ordine Architetti  
di Como  
C = IT

**CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A  
PARCHEGGIO E STRADA CON ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI  
CORRISPONDENTI.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi, il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_

In Cislago, presso gli uffici municipali di piazza Toti,n.1.

Avanti a me dott. \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_

sono comparsi i signori:

- Lastraioli Marina, nata a Vinci (FI) il 06 aprile 1967, domiciliata per la carica in Cislago (VA), P.zza E. Toti n.1, che interviene al presente atto in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Cislago con sede in Cislago (VA), P.zza E.Toti n.1, codice fiscale e partita IVA 00308220128, tale nominata in forza di Decreto di nomina di responsabile di Posizione Organizzativa del Servizio Tecnico emesso in data \_\_\_\_\_, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "...", munita degli occorrenti poteri in forza della Delibera \_\_\_\_ del \_\_\_\_ n. \_\_\_, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "...";

- Gioffrè Gianmarco, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ Codice Fiscale  
domiciliato per la carica in \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_, che

interviene al presente atto nella qualità di unico Amministratore della Società:

"ESSEGI srl", con sede in Locata Varesino , via De Gasperi n. 4 , capitale di Euro 10.329,14 interamente sottoscritto e versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Como-Lecco Codice fiscale e numero d'iscrizione: 01859290130 02812410120, Numero repertorio economico amministrativo (REA) CO - 221751, come anche risulta dagli atti depositati presso il Registro delle Imprese di Como-Lecco,

persone della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, le quali

**premesso che**

- la ESSEGI srl è proprietaria delle aree site in Comune di Cislago (VA), distinte in Catasto Terreni al fg.1 (uno) con i mappali 9026 (novemilaventisei), 9027 (novemilaventisette), 9028 (novemilaventotto), 9029 (novemilaventinove), 9030 (novemilatrenta), 9031(novemilatrentuno) di superficie catastale complessiva e di mq 1560, (millesicentosesanta) di superficie reale 1642 (mollesicentoquarantadue), il tutto per acquisto da ....., in forza di atto a rogito del Notaio

..... di Milano in data ....., n. ..... di repertorio, registrato a ..... in data ..... al n. ..... Serie ..., e trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di ....., . in data 3.....7, con nota n. ....; ;

- dette aree risultano individuate nell'elaborato planimetrico che, firmato dalle Parti e da me Notaio, si allega sotto la lettera "...";

- dette aree, in base al P.G.T. vigente, approvato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2011 e successive varianti, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia sono disciplinate, come segue:

- mappale 9027 - mappale 9029- mappale 9031 Foglio 1

Ambito di Trasformazione - Servizi ed impianti tecnologici - di pubblico interesse standard, individuato come " F3 " (regolamentato negli articoli 30-55 delle N.T.A. di P.G.T.)

- mappale 9026 - mappale 9028- mappale 9030 Foglio 1

insediamenti residenziali, B residenziale di completamento (regolamentato dall'art. 45 delle N.T.A. di P.G.T.);

- la Essegi s.r.l. ha presentato in data 20/07/2020 richiesta di Permesso di Costruire convenzionato n. 93/2020 per la realizzazione di nuovo complesso residenziale;

- le vigenti norme di P.G.T. all'art. 6a stabiliscono che per poter procedere all'edificazione devono essere preventivamente cedute le aree destinate dal P.G.T. a strada, parcheggio pubblico e verde attrezzato;

- la proprietà intende cedere l'area destinata a strada (sedime stradale via XXV Aprile), nonché l'area destinata a parcheggio e verde di seguito indicate;

- ai sensi dell'art.32.B.al delle NTA del P.G.T. gli Operatori che cedano una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria possono usufruire della loro capacità edificatoria pari a 0,25 (zero virgola venticinque) mc/mq, che l'operatore può sommare a quella del comparto edificabile adiacente di proprietà della stessa Essegi s.r.l.;

- la Essegi s.r.l. ha presentato la dichiarazione, che, firmata dalle Parti e da me Notaio, si allega sotto la lettera "...", di voler cedere al Comune di Cislago l'area contraddistinta da parte dei mappali n° 9027; 9029; 9031; AAB; AAC, individuate nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "...";

- a fronte della cessione dell'area di cui sopra al Comune di Cislago, la Essegi s.r.l. intende riservarsi la capacità edificatoria pari a mc. 156.50 (centocinquantasei,/50) (= 626,00 mq x 0,25mc/mq) a destinazione residenziale, da utilizzare sull'area di sua proprietà corrispondente alla porzione di lotto individuato in ambito B in via Magenta a Cislago;

- che la capacità edificatoria del lotto sito in via Magenta contraddistinto dai mappali n. 9027, 9029, 9031 (in zona F3) e dai mappali n. 9026, 9028, 9030 (in zona B) è la seguente:

- superficie complessiva mq 1642

di cui mq 989 a destinazione residenziale di completamento B

mq 653 a destinazione standard pubblico F

- lotto ricadente in zona B:

indice fondiario 0.50 mc/mq

volume consentito dal vigente PGT mc ( 989\*0.50)= mc 494.50

aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alla volumetria consentita:

mc 494.50/110 mc/ab. = abitanti 4.5

area a parcheggio e a verde da cedere ai sensi art. 6.a N.T.A.-(3+3 mq = 6 mq): 4.5 ab. \*6 mq = mq

27.00

- lotto ricadente in zona F:

area oggetto di cessione gratuita mq 653.00 – 27.00 = 626.00 mq

indice edificabilità zona F 0.25 mc/mq

volumetria assegnata: mq 626 \* 0.25 = mc 156.50

mc 156.5/110= abitanti 1.5

area a parcheggio e a verde da cedere ai sensi art. 6.a N.T.A. (3+3 mq = 6 mq): 1.5 ab. \* 6 mq = mq

9.00

area a standard da cedere ai sensi artt. 45.8 e 55 N.T.A.: 23.5 mq/abitante

superficie da cedere: 1.5 ab. \* 23.5 mq/ab. = mq 33.43

Volume complessivo edificabile sul lotto in zona B: mc 494.50 + 156.5= mc 651 .00 pari a mc/mq  
(651/989)= 0.66.

La cessione della superficie a standards viene soddisfatta all'interno del lotto F:

cessione minima area a parcheggio e a verde ai sensi art. 6.a N.T.A. mq (27 + 9) = mq 36

cessione area a standard complessiva (6 mq/ab. + 23.5mq/ab.) mq (36 + 33.43)= mq 69.43 < mq 653.

- ai sensi dell'art.11 comma 4 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il Comune di Cislago si è dotato del Registro dei Diritti Edificatori per la certificazione e la registrazione, dopo la trascrizione notarile, dei diritti comunque denominati e maturati come nella fattispecie, in attuazione dell'art. 32.B.a1 del PGT vigente.

### **Tutto ciò premesso**

che costituisce parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

**le parti convengono e stipulano quanto segue.**

## **ARTICOLO 1**

### **Convenzione per la cessione gratuita di aree al Comune destinate a parcheggio**

La Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, trasferisce gratuitamente e senza spirito di liberalità, al Comune di Cislago che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, la piena proprietà del seguente appezzamento di terreno sito in Comune di Cislago e distinto presso il Catasto Terreni del detto Comune con il seguente dati censuari:

- Foglio 1 (uno) - mappale n° 9027 (novemilaventisette), mappale n° 9029 (novemilaventinove), mappale n°9031 (novemilatrentuno), della superficie catastale di mq 610 e della superficie reale di mq 653 a destinazione a standard urbanistico;

mappale n°        della superficie catastale di mq        , della superficie reale di mq        destinato a sede stradale; e mappale n° AAC;(..... ) della superficie catastale di mq ....., della superficie reale di mq        destinata a sede stradale .

Coerenze in contorno: ad ovest strada comunale (via Magenta) ad est area edificabile in zona B mappali n. 9026; 9028; 9030; a nord mappale n° 1510; a sud sedime di futura strada di collegamento.

Dandosi atto che nell'elaborato planimetrico allegato sotto la lettera "..." il terreno di cui sopra è individuato con retino verde.

Sull'area destinata a parcheggio la Essegi s.r.l. realizzerà un parcheggio pubblico, come previsto nella richiesta di permesso di costruire convenzionato n. 93/2020.

I lavori che verranno realizzati dalla Essegi s.r.l. consistono nello:

- sbancamento complessivo dell'area a parcheggio al fine di determinarne l'accesso diretto dalla via Magenta a quota 0.00 sino a raggiungere il lotto edificabile a quota +0.50mt. unitamente al corrispettivo conferimento delle terre vergini ad esclusione del 15% che verrà lasciato nell'ambito del cantiere.

- Formazione della massicciata stradale con misto granulare stabilizzato,

- Formazione di cordonatura dell'area dove necessario e ad individuazione delle future zone a marciapiede e protezione,

- Predisposizione di alcune opere edili necessarie alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica del parcheggio, attraverso la posa di cavalletto flessibile e relativa posa di plinti per pali di illuminazione unitamente al proprio pozzetto a terra.

La regolare esecuzione delle opere di realizzazione del parcheggio sarà accertata da parte dell'ufficio Tecnico Comunale, previa comunicazione scritta da parte del titolare del permesso di costruire e presentazione di certificato di regolare esecuzione a firma del direttore dei lavori delle opere sopra descritte.

I lavori relativi al parcheggio dovranno essere ultimati prima della richiesta di agibilità del fabbricato di cui al permesso di costruire convenzionato n. 93/2020 e comunque entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio del permesso di costruire.

Qualora gli stessi non venissero terminati nei termini sopra indicati, fatte salve le cause di forza maggiore, che andranno tempestivamente comunicate al Servizio Tecnico Comunale, i fabbricati costruiti in forza del permesso di costruire convenzionato n. 93/2020 non potranno essere dichiarati agibili e il Comune potrà escutere la polizza fideiussoria prestata a garanzia dell'esecuzione delle stesse.

## ARTICOLO 2

## **Convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri tabellari**

La Esseggi s.r.l., si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, alla realizzazione del parcheggio pubblico in fregio a via Magenta, come da progetto di fattibilità di cui alla delibera di G.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, a propria cura e spese per l'importo complessivo di Euro 28.038,92 (ventottomilazerotrentotto,92), a scomputo degli oneri tabellari previsti per la pratica edilizia quantificati in Euro 13.644,00 (tredicimilasecentoquarantaquattro,00) per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (vedasi delibera di C.C. n. 17 del 26/07/2013 – atto d'indirizzo per lo scomputo).

Il progetto esecutivo delle opere sopra descritte (opere di cui art. 1 comm.3) sarà redatto a cura e spese del Titolare del Permesso di costruire convenzionato in conformità al D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 s.m.i., in accordo con il Comune, secondo criteri di qualità e la loro esecuzione avverrà sotto la vigilanza dell'Ente.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire convenzionato n. 93/2020 o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto.

Le opere dovranno essere realizzate secondo le prescrizioni impartite dal Comune e collaudate alla loro ultimazione a spese della Esseggi s.r.l. dal personale del Servizio Tecnico Comunale ovvero da un tecnico abilitato incaricato dal Comune.

Al momento della ultimazione delle costruzioni di cui al Permesso di costruire convenzionato n. 93/2020, dovranno già essere ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi alle stesse afferenti. Il collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e l'esistenza dei relativi allacciamenti è un presupposto necessario alla presentazione della S.C.I.A. di agibilità degli edifici.

In caso di inerzia del Comune in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte della Esseggi s.r.l. e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli oneri di manutenzione e gestione delle opere di urbanizzazione cesseranno di gravare sulla società.

Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere, ovvero al loro completamento, in sostituzione della Esseggi s.r.l. a spese della stessa, previa escussione della polizza fideiussoria di cui al successivo art. 5, qualora essa non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune abbia messo in mora la società con un preavviso non inferiore a quindici giorni.

Nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e fino alla loro consegna, il titolo giuridico in base al quale la Esseggi s.r.l., e suoi aventi causa deterrà le relative aree sarà il "possesso precario".

I lavori realizzati a scomputo dovranno essere rendicontati al Comune, al netto dei ribassi ottenuti in sede di affidamento, con la presentazione della contabilità dei lavori firmata dal direttore dei lavori e

dall'impresa esecutrice, delle relative fatture quietanzate e del certificato di regolare esecuzione redatto dal direttore dei lavori. Qualora l'importo dei lavori realizzati a scompto fosse inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune sulla base delle tariffe approvate dallo stesso, dovrà essere versata la relativa differenza.

### **ARTICOLO 3**

#### **Convenzione per la cessione di area a standard e l'attribuzione dei diritti edificatori corrispondenti**

La Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, trasferisce gratuitamente e senza spirito di liberalità, al Comune di Cislago che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, la piena proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Cislago e distinti presso il Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati censuari:

- Foglio 1 (uno) - mappale n° 9027 (novemilaventisette), mappale n° 9029 (novemilaventinove), mappale n° 9031 (novemilatrentuno), della superficie catastale di mq 610 e della superficie reale di mq 653

come già specificato all'articolo 2.

La Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, con l'espresso consenso del Comune di Cislago, che riconosce alla medesima un diritto edificatorio/volumetrico corrispondente alla superficie fondiaria dell'area in cessione riserva a proprio favore la capacità edificatoria pari a mc. 156.50 (centocinquantasei virgola cinquanta) nel caso di destinazione residenziale, già di competenza dell'area trasferita senza corrispettivo al Comune medesimo ai sensi dell'art. 32 lettera B) comma A1delle N.T.A. del vigente P.G.T.

I crediti volumetrici come sopra riservati a favore della Esseggi s.r.l., non utilizzati per la costruzione degli edifici di cui al permesso di costruire convenzionato n. 93/2020, potranno essere trasferiti e/o ceduti dalla stessa in tutto o in parte.

### **ARTICOLO 4**

#### **Cessione aree di sedime stradale**

Ai sensi dell'art. 6A delle N.T.A. del P.G.T. vigenti, la Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, trasferisce gratuitamente e senza spirito di liberalità, al Comune di Cislago che, come sopra rappresentato, accetta e acquista, la piena proprietà dei seguenti appezzamenti di terreno siti in Comune di Cislago e distinti presso il Catasto Terreni del detto Comune con i seguenti dati censuari:

- Foglio 1 (uno) - mappale n° AAB; (.....) della superficie catastale di mq .. della superficie reale di mq .... destinata a sede stradale; e mappale n° AAC; (.....) della superficie catastale di mq....., della superficie reale di mq .... destinata a sede stradale  
Da adibire a sede stradale di via XXV Aprile.

Quanto sopra viene trasferito corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, stato che la parte cessionaria, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere e di accettare, con aderenze, accessioni e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive se e in quanto legalmente esistenti. La parte cedente, in proprio e come sopra rappresentata, presta la garanzia per evizione; a tal fine, garantisce la piena titolarità e disponibilità di quanto in oggetto, e che lo stesso è libero da oneri, vincoli, gravami, privilegi anche fiscali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, da contratti di affittanza agraria e da diritti di prelazione in favore di terzi.

La parte cedente, in proprio e come sopra rappresentata, garantisce, inoltre, che, relativamente a quanto in oggetto, non è pendente o minacciata alcuna lite, avanti ad autorità giudiziarie, amministrative, fiscali, ovvero a collegi arbitrali, e che non vi sono ragioni di ritenere che esistano i presupposti per l'insorgere di liti di alcun genere.

La parte cedente, in proprio e come sopra rappresentata, presta la garanzia per i vizi, secondo la disciplina di legge.

## **ARTICOLO 5**

### **Patti contrattuali**

**1)** La Essegi s.r.l. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli la Essegi s.r.l. ha consegnato al Comune di Cislago la seguente polizze fideiussoria bancaria/assicurativa "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione/istituto bancario, per un totale di euro 37.011,37 (trentasettemilaundici virgola trentasette), comprendente euro 28.038,92 per opere di esecuzione area parcheggio, l'incremento del 20% per maggiori costi (euro 5607,849) e l'IVA 10% (euro 3.364,67) .

La garanzia di cui sopra è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso il Soggetto Attuatore è obbligato in solido con i suoi fideiussori. La fideiussione è operativa entro 30 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune.

La polizza fideiussoria di cui sopra verrà svincolata dopo il collaudo positivo e il decorso di dodici mesi dalla data di ultimazione delle opere garantite, previa richiesta scritta da parte del titolare della stessa e a seguito di atto formale di svincolo emesso dal Comune di Cislago.

Nell'ipotesi di inadempimento anche parziale alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, autorizza sin d'ora il Comune di Cislago ad escutere la polizza fideiussoria.

La Esseggi s.r.l. si impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tale polizza fideiussoria fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui essa si riferisce.

In caso di trasferimento della proprietà degli immobili, le garanzie già prestate dal proponente non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 15 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria.

Dovrà essere comunicata la data di inizio e fine lavori nonché reso edotto il Servizio Tecnico per ogni eventuale problema sorto nel corso di svolgimento degli stessi.

Tutte le opere da realizzare dovranno compiersi nel rispetto delle norme di buona tecnica ed in conformità alle disposizioni regolamentari ed esecutive previste dalle disposizioni vigenti in materia.

Tutti gli oneri e le responsabilità relative e conseguenti alla progettazione, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza e quant'altro concernente la conduzione e l'esecuzione dei lavori sono convenuti a carico della Esseggi s.r.l. la quale, come sopra rappresentata, garantisce sin d'ora il Comune che sarà suo obbligo incaricare, per ogni incombenza per cui la formale nomina sia prescritta dalla normativa vigente, un tecnico all'uopo abilitato munito delle adeguate competenze in materia.

La Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, si impegna ad eseguire e/o far eseguire le opere ad imprese in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente ed a comunicare al Comune l'Impresa affidataria dei lavori e i relativi eventuali subentri.

L'esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione avverrà sotto il controllo degli organi tecnici comunali che hanno la facoltà di sospendere i lavori, qualora venga accertato che gli stessi risultino in difformità dal progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, ferme restando, in ogni caso, le responsabilità della Esseggi per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino alla presa in consegna dei lavori stessi e delle opere da parte del Comune.

La Esseggi s.r.l., come sopra rappresentata, manleva il Comune di Cislago da qualsiasi responsabilità civile e penale per danni causati a terzi ed alle reti ed infrastrutture pubbliche nella realizzazione delle opere di cui trattasi.

- 2)** La cessione è fatta e accettata a corpo e le aree che ne sono oggetto sono trasferite e acquisite nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con le relative pertinenze e servitù attive e passive.
- 3)** La Essegi s.r.l., come sopra rappresentata, garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, alla stessa pervenuti come descritto in premessa, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di godimento o di prelazione a favore di terzi, obbligandosi per l'evizione.
- 4)** La Essegi s.r.l. si obbliga per sé e per i propri successori e aventi causa ad effettuare la manutenzione ordinaria dell'area contraddistinta dal mappale n.AAC ..... della superficie catastale di mq ... e reale .... destinata a sede stradale (della profondità di circa mt 0,40 e della lunghezza di circa mt 12.90.), ricadente all'interno della recinzione esistente, sulla quale non potranno essere installati manufatti o messi a dimora alberi, cespugli o altro. L'onere di manutenzione di cui sopra, comprendente a titolo esemplificativo e non esaustivo lo sfalcio dell'erba, la rimozione di eventuali rifiuti, foglie, etc., permarrà fino alla data di inizio dei lavori di realizzazione della nuova strada (via XXV Aprile).

Le Parti danno atto che tale area, in quanto destinata a sede stradale, entrerà a far parte del demanio stradale dell'Ente e, pertanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 823 c.c., non potrà formare oggetto di diritti a favore di terzi e non potrà essere oggetto di usucapione.

- 5)** A sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente atto sotto la lettera “....” il Certificato di Destinazione Urbanistica riguardante le aree oggetto del presente atto, rilasciato dal Comune di Cislago in data \*\*\*\* al n. \*\*\* di protocollo.

La Essegi s.r.l., come sopra rappresentata, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, resa edotta da me Notaio e pertanto consapevole delle responsabilità penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiara e garantisce sotto la sua personale responsabilità, e il Comune, come sopra rappresentato, conferma, quanto segue:

- in riferimento al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i terreni oggetto del presente atto hanno tutte le caratteristiche risultanti dal sopra allegato certificato di destinazione urbanistica;
- dopo l'emissione di tale certificato non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici che concernono tali terreni;
- non è stata fino ad oggi trascritta nei registri immobiliari alcuna ordinanza sindacale accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata;
- i terreni in oggetto non sono stati percorsi dal fuoco negli ultimi quindici anni.

- 6)** La Essegi i s.r.l., come sopra rappresentata, dichiara di rinunciare a ogni eventuale diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse ad essa competere in dipendenza della presente Convenzione e all'uopo solleva il competente Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**7)** Le Parti, come sopra rappresentate, autorizzano la trascrizione del presente atto presso la competente Agenzia del Territorio e si impegnano, sotto la propria responsabilità, a rendere edotti i loro aventi causa dell'esistenza degli obblighi sopra descritti e ad imporre ai medesimi l'onere della piena osservanza.

**8)** Per l'attuazione della presente Convenzione, nonché per comunicazioni ed eventuali notifiche, le Parti, come sopra rappresentate, eleggono domicilio presso le rispettive sedi.

**9)** Le Parti, come sopra rappresentate, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, rese edotte da me Notaio e pertanto consapevoli delle sanzioni penali previste dalla legge per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi e per gli effetti del D.L. 223/2006 (c.d. Decreto Bersani) convertito in Legge n. 248/2006 e sue modifiche ed integrazioni, sotto la loro personale responsabilità, dichiarano e attestano che:

\* non vi è stato corrispettivo per i suddetti trasferimenti e pertanto non vi sono stati passaggi di denaro;

\* la stipula del presente atto è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione e senza l'intervento di alcun mediatore ai sensi degli articoli 1754 e seguenti Codice Civile.

**10)** Tutte le spese e le tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a totale carico della Essegì s.r.l., che, come sopra rappresentata, espressamente le assume, ivi comprese le spese di frazionamento delle aree e i relativi atti.

Con particolare riferimento alle cessioni di cui sopra, le Parti chiedono l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecaria e catastale ai sensi dell'articolo 32 comma 2 del d.p.r. 601/1973, come espressamente riconosciuto dalla Risoluzione numero 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate.

Il presente atto viene pubblicato mediante lettura da me Notaio datane ai Comparenti che, approvandolo e confermandolo, lo sottoscrivono con me Notaio alle ore ....., omessa la lettura degli allegati per espressa volontà delle Parti d'accordo tra loro e con il mio



**OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREA A STANDARD CON L'ATTRIBUZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI E DI AREE STRADALI, E PER LA REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PUBBLICO IN VIA MAGENTA.**

**RELAZIONE**

Premesso che:

- con delibera di C.C. n. 29 del 30/07/2010, è stato adottato il Piano di Governo del Territorio – P.G.T., con successiva delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2011, lo stesso è stato approvato ed è vigente dal 11/05/2011, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 19 – serie avvisi e concorsi;
- con delibera di C.C. n. 31 del 22/09/2015, è stata adottata la variante al Piano di Governo del Territorio – P.G.T., con successiva delibera di C.C. n. 3 del 08/02/2016, la stessa è stata approvata ed è vigente dal 30/03/2016, a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 13 – serie avvisi e concorsi;
- l'art. 32.B a.1) delle N.T.A. del P.G.T. sopra citato prevede che *“Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate dal P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a If 0,25 mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato e UF 0,25 mq./mq. per attività produttive”*;
- sulla base del suddetto articolo gli operatori che cedano una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria possono di usufruire della loro capacità edificatoria pari a If 0,25 mc./mq. per la residenza;
- nel vigente P.G.T. è previsto il prolungamento della Via XXV Aprile fino all'intersezione con la Via Magenta;
- la Società ESSEGI Srl ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato, rubricata col n. 93/2020, in data 20/07/2020, integrata, per ultimo in data 30/11/2020, per la realizzazione di un edificio bifamiliare;
- con nota in data 01/09/2020 prot.n. 11114, la Società ESSEGI Srl con sede a Locate Varesino, ha proposto a questo Comune la cessione gratuita dell'area standard F3 sita in Via Magenta, all'intersezione con via XXV Aprile, individuata nel Piano dei Servizi, a fronte del riconoscimento della capacità edificatoria di 0,25 mc/mq e della stipula di una Convenzione ai sensi dell'art. 32 lettera B) delle N.T.A. del Documento di Piano;

Visto il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria a scompto degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, allegato alla richiesta di cui sopra, ed integrato per ultimo in data 23/11/2020, che prevede un importo di € 28.038,92, oltre I.V.A. al 10%; per lavori;

Visto lo schema di Convenzione presentato dalla Società ESSEGI s.r.l. in data 01/09/2020 con nota prot.n. 11174, successivamente modificato e integrato in data 24/10/2020 prot.n. 13870, in data 19/11/2020 prot.n. 15248, in data 23/11/2020 prot.n. 15413, in data 26/11/2020 prot.n. 15588 e in data 30/11/2020 prot. n. 15730;

Preso atto che lo schema di cui sopra comprende quanto segue:

- la cessione al Comune di Cislago dell'area destinata a standard di proprietà della Società ESSEGI Srl contraddistinta dai mappali n. 9027, 9029 e 9031 della superficie di mq. 653,00;
- la cessione delle aree destinate a sedime stradale di via XXV Aprile, delle quali una, attualmente interna alla recinzione esistente, sino all'inizio dei lavori di realizzazione della stessa strada verrà manutenuta dalla proprietà;
- l'attribuzione alla Società ESSEGI Srl della capacità edificatoria di mc. 156,50 (mq 626,00 x 0,25 mc/mq) con destinazione residenziale, per consentire di utilizzare la stessa sulla rimanente area di sua proprietà, di cui ai mappali 9026, 9028 e 9030 ovvero di trasferirla o cederla in parte;
- la realizzazione di parte delle opere di urbanizzazione primaria necessarie alla realizzazione del parcheggio di Via Magenta prospiciente l'intervento oggetto della richiesta di P.d.C. n. 93/2020, per un importo di € 28.038,92, oltre I.V.A. al 10%, a scompto degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria pari a € 13.644,00;

Considerato che, come indicato nella nota pervenuta dal professionista incaricato della società ESSEGI s.r.l. in data 30/11/2020 prot.n. 15730, lo schema di convenzione pervenuto in data 26/11/2020 prot.n. 15588 è stato oggetto di una modifica diretta ad eliminare una clausola che precludeva la possibilità del rilascio della polizza fideiussoria a garanzia dell'esecuzione delle opere;

Vista la comunicazione via email in data 26/11/2020 (prot.n. 15694 del 28/11/2020) della società GBSapri S.p.A., affidataria del servizio di brokeraggio assicurativo del Comune di Cislago, la quale conferma che la clausola di cui sopra può non essere apposta;

Dato atto che:

- la cessione dell'area a standard F3 di cui sopra attua una previsione del vigente P.G.T. e, pertanto, la relativa acquisizione al patrimonio indisponibile dell'Ente è da ritenersi autorizzata dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. con l'approvazione dello strumento urbanistico generale;

Dato atto che:

- la superficie oggetto di cessione al Comune di Cislago (mq 653,00) è superiore a quella sulla viene calcolato l'indice fondiario di 0,25 mc/mq (mq 626,00) in quanto dall'area complessiva vengono dedotte le aree a standard a parcheggio e a verde di cui all'art. 6.a delle N.T.A. del P.G.T. la cui cessione all'Ente è obbligatoria;
- le opere da eseguire per la realizzazione del parcheggio pubblico in fregio a via Magenta comprendono lo scavo di sbancamento, il carico, il trasporto e lo smaltimento delle terre di risulta, la formazione del sottofondo in misto stabilizzato, la fornitura e posa delle tubazioni e dei plinti necessari per la futura installazione di n. 2 pali della pubblica illuminazione, la fornitura e posa di cordoli in calcestruzzo lungo il perimetro del parcheggio;

- i prezzi indicati nel computo metrico estimativo sono stati desunti dal Prezzario regionale delle Opere Pubbliche 2020;

Considerato che:

- il calibro stradale di Via XXV Aprile, adiacente all'area oggetto dell'intervento sopra descritto, è indicato nella tavola di viabilità del vigente P.G.T. quale "strada di tipo F1" della larghezza di mt. 1,50+6,50+1,50;
- l'art. 59 paragrafo A2 delle NTA del vigente PGT stabilisce "Caratteristiche delle strade: Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dalla tavola della mobilità e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali. *Fino alla redazione dei progetti e delle relative specifiche indicazioni, valgono le seguenti prescrizioni: [...] F1 strade urbane comunali: Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 6,50 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,00.*
- l'art. 59 paragrafo A.1 delle N.T.A. del vigente P.G.T. prevede che "*Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione esecutiva in attuazione della D.G.R. 27 settembre 2006 n°. 3219, e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.*";
- con deliberazione G.C.n. 89 del 10/05/2016 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di prolungamento di via XXV Aprile e che tale progetto prevedeva il calibro stradale di mt 7,60;
- è opportuno prevedere per il tratto di prolungamento di via XXV Aprile prospiciente l'area oggetto dell'intervento e l'area che verrà ceduta al Comune, un calibro minimo di mt. 8,00, pari a quello del tratto di via XXV Aprile già realizzato, mantenendo l'allineamento delle recinzioni dei lotti già edificati;
- la larghezza della sede stradale del prolungamento di via XXV Aprile non influisce sulla capacità edificatoria del lotto oggetto dell'intervento in quanto le aree destinate a sede strade sono classificate rispettivamente in zona B e F;

si attesta la conformità dello schema di Convenzione di cui sopra alle norme del P.G.T. vigente e in particolare all'art. 32 lettera B) delle N.T.A.

Cislago, 30/11/2020.

Il Responsabile del Procedimento

geom. Tatiana Buffoni

*firmato digitalmente*

Il Responsabile del Servizio Tecnico

dott.ssa Marina Lastraioli

*firmato digitalmente*

Firmato digitalmente da

laura conti

CN = conti laura  
O = Ordine Architetti di Como

C = IT

COMUNE DI CISLAGO

provincia di Varese

Permesso di Costruire  
convenzionato

area F parcheggio  
progetto fattibilità tecnico economico

Proprietà: impresa ESSEGI Locate Varesino  
TAVOLA N.1/a scala 1:100 - 1:200

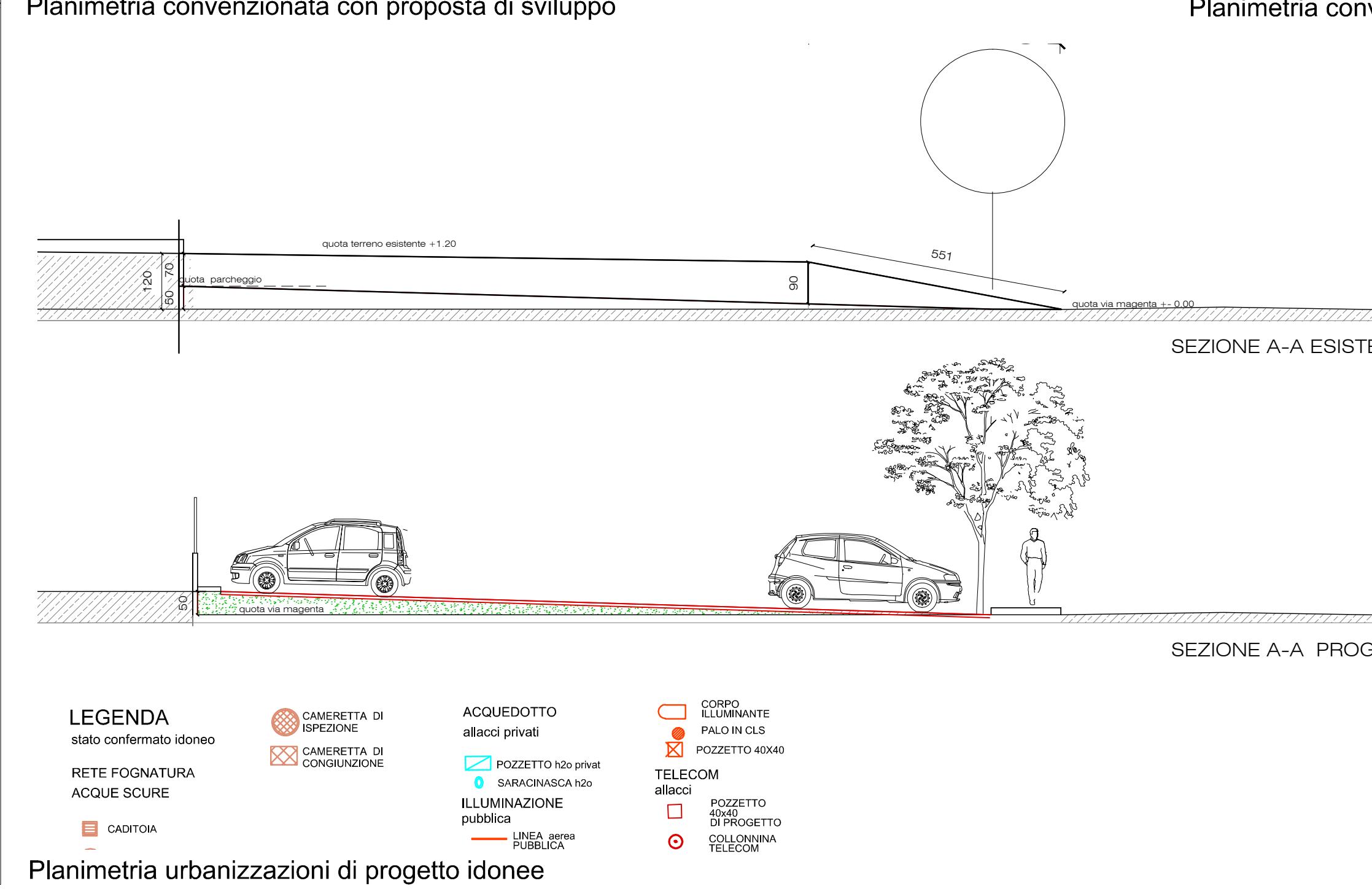
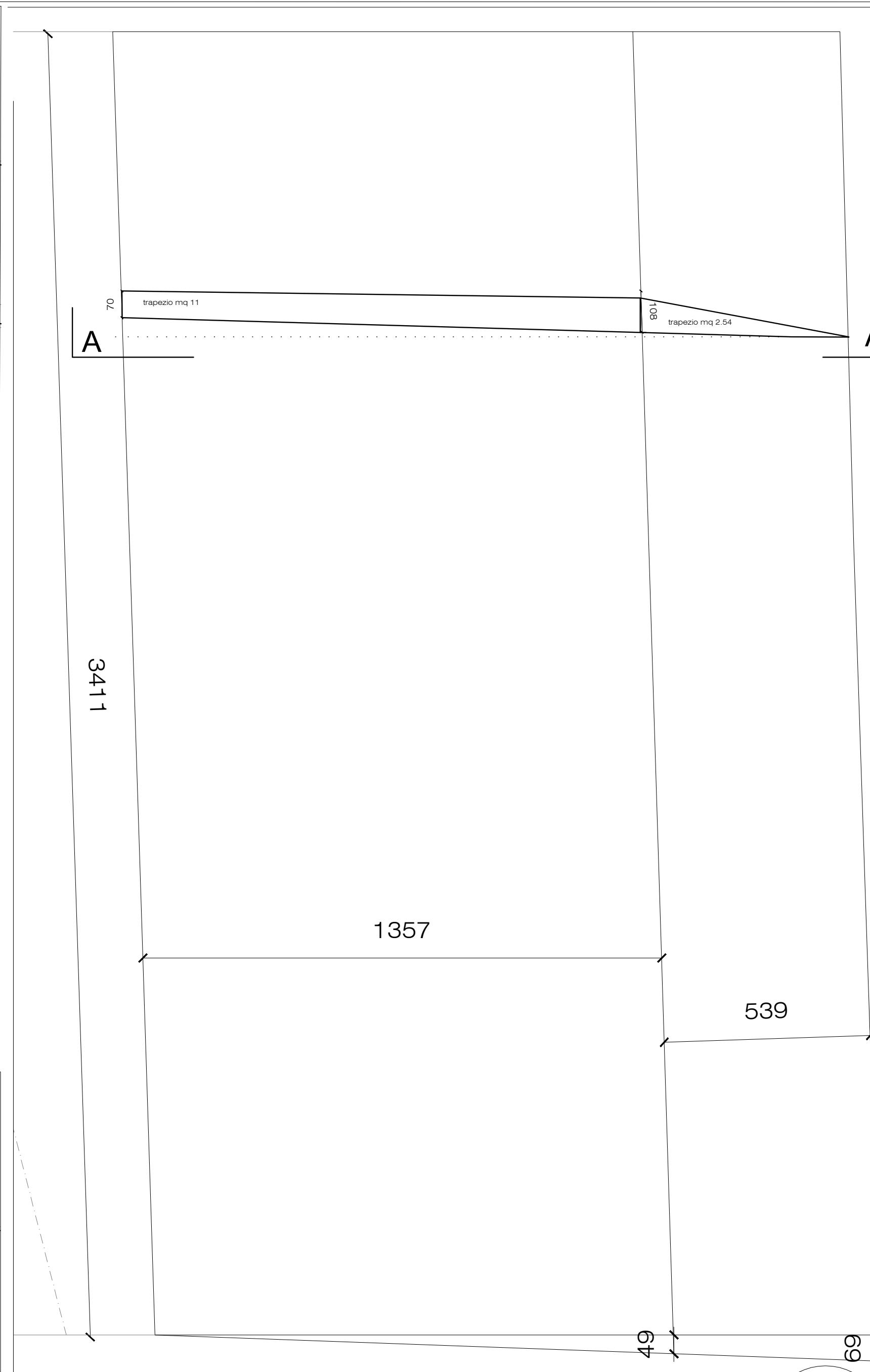
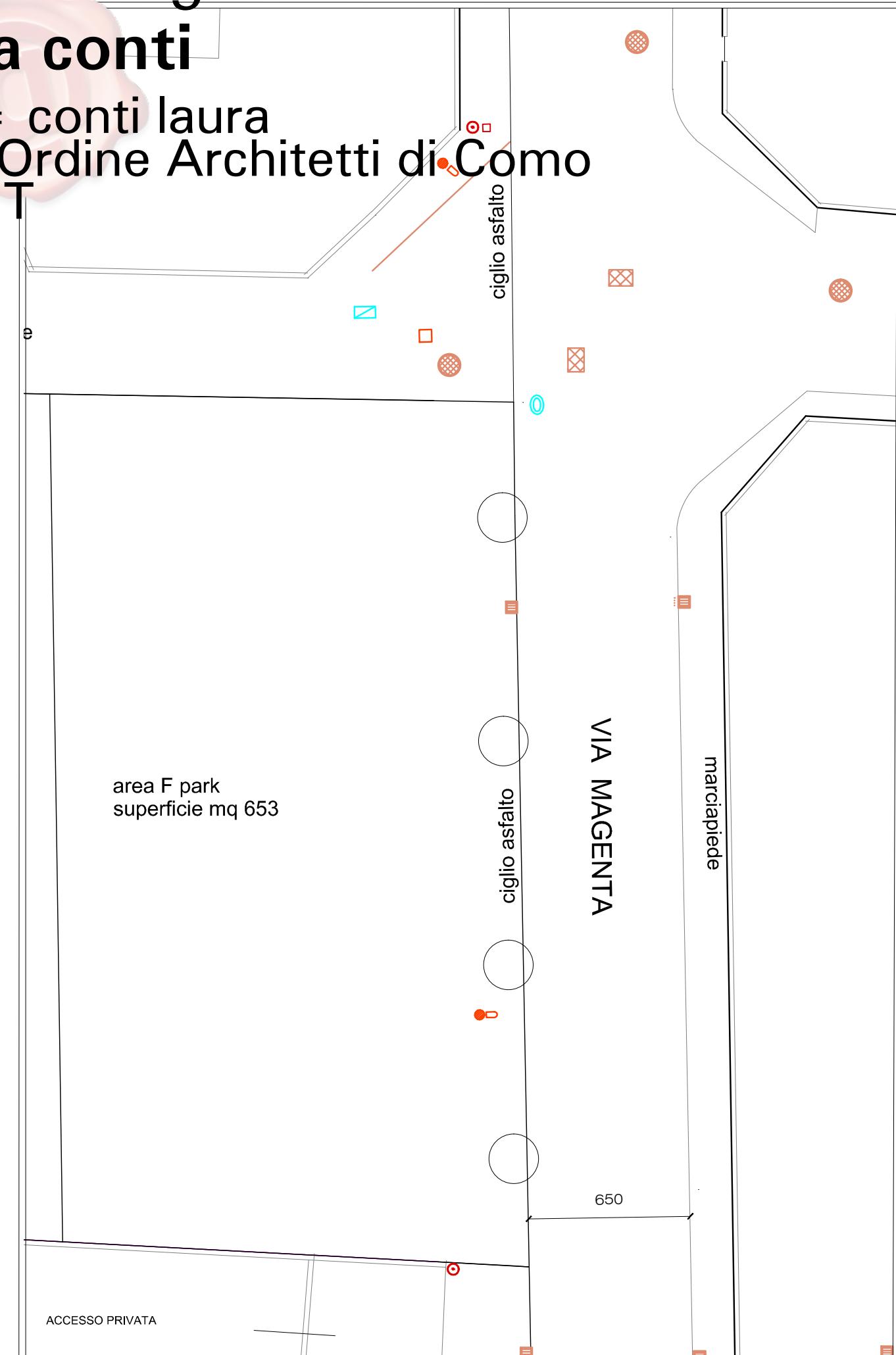
urbanizzazioni esistenti e di progetto  
planimetria calcolo economico di fattibilità  
planimetria di ipotesi di prog. park

Il Proprietario impresa ESSEGI s.r.l.

Il Progettista Arch. Laura Conti

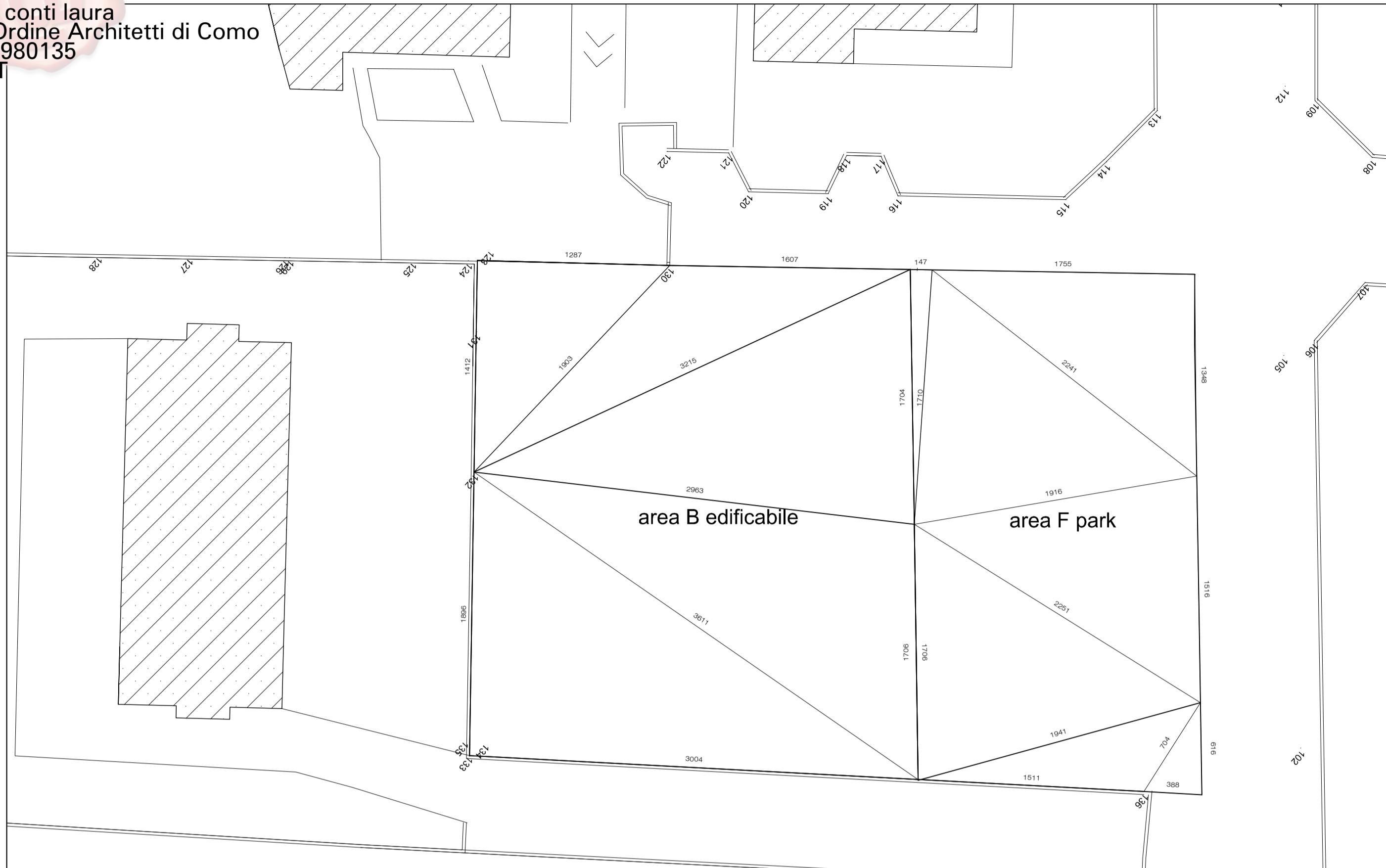
L'Impresa impresa ESSEGI s.r.l.

data 2020

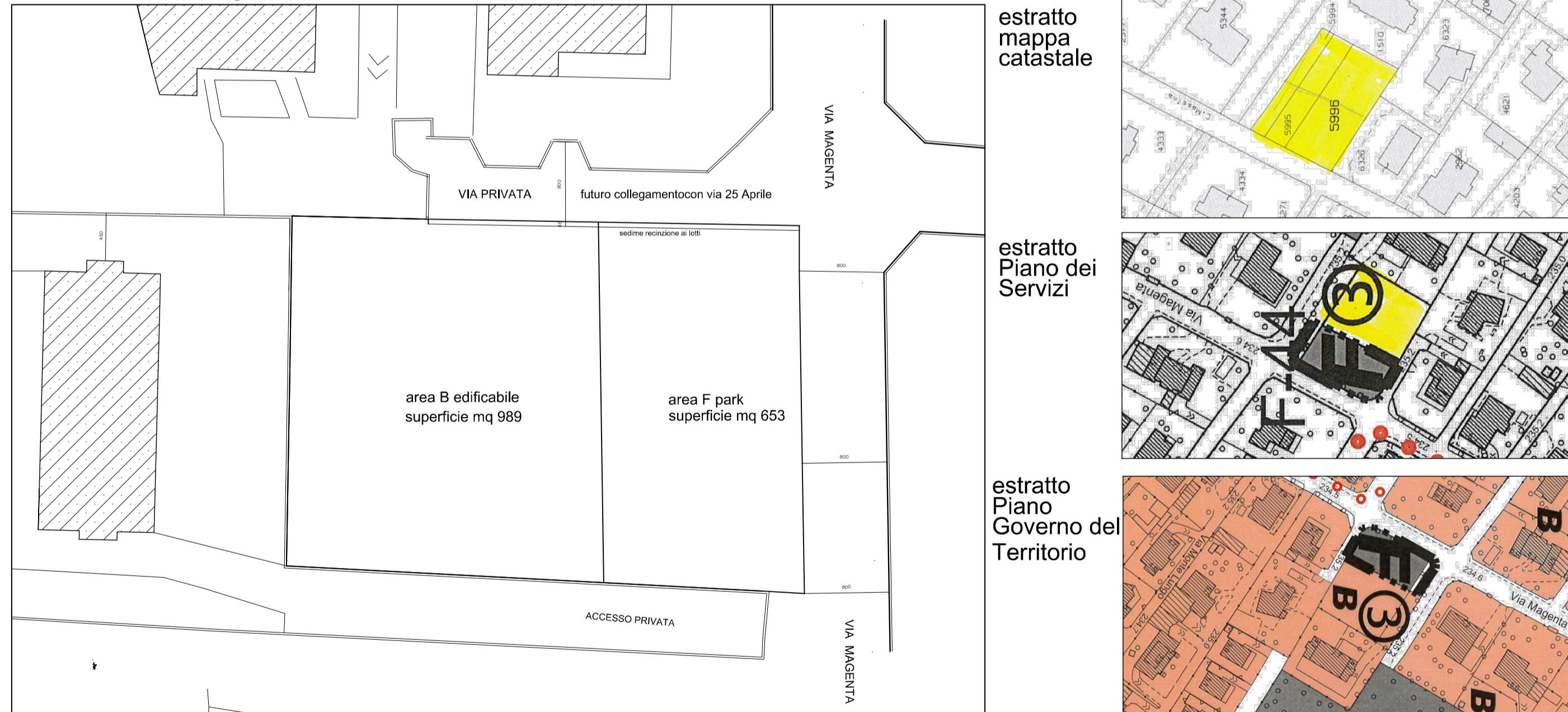


**laura conti**

CN = conti laura  
 O = Ordine Architetti di Como  
 800111980135  
 C = IT



PLANIMETRIA triangolazione dimensionale scala 1:200



PLANIMETRIA lotto area B - lotto area F scala 1:500



## COMUNE DI CISLAGO

### provincia di Varese

#### Permesso di Costruire convenzionato

via Magenta  
 Proprietà: impresa ESSEGI Locate Varesino

TAVOLA N.1 scala 1:500 - 1:200

planimetria in contesto urbano  
 planimetria rilievo aree  
 estratti PGT- catastali  
 fotografie

Il Proprietario impresa ESSEGI s.r.l.

Il Progettista Arch. Laura Conti

L'Impresa impresa ESSEGI s.r.l.

data ottobre 2019

**laura conti**

CN = conti laura  
O = Ordine Architetti  
di Como  
C = IT

# Permesso di Costruire Convenzionato

## AREA PARCHEGGIO LOTTO F

### via Magenta Cislago

#### Progetto di fattibilità tecnica ed economica

##### Sommario

1	Generalità .....	3
2	Quadro programmatico.....	5
3	Lo stato di fatto .....	7
4	Proposta di intervento privato parziale	
5	Quadro economico	

#### RELAZIONE GENERALE

##### 1 GENERALITÀ

Il presente progetto di fattibilità tecnica ed economica è redatto a seguito della richiesta di permesso di costruire in via Magenta a Cislago e la

---

conseguente attuazione delle disposizioni attuative così come predisposto dal PGT.

Obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di fornire l'area di un parcheggio pubblico atto il soddisfacimento dei fabbisogni della collettività;

Il parcheggio è stato individuato come lotto F in fregio alla strada comunale disponendosi come funzionalità a filtro della zona residenziale lotto B progettata nell'area a sud-est del lotto di proprietà.

Ai sensi del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, il progetto è composto, oltre che dalla presente relazione, dai seguenti documenti, da considerare parti sostanziali e integranti del progetto i seguenti elaborati grafici:

- Tav. 1 – Planimetria rilievo delle aree
- Tav. 1/a – Planimetria urbanizzazioni esistenti e di progetto, sezioni e schema di calcolo

## 2 QUADRO PROGRAMMATICO

Il Comune di Cislago è dotato di Piano di governo del territorio approvato ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2011 e successive varianti, divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia

- la Società Costruzioni ESSEGI s.r.l., in qualità di proprietaria, ha presentato in data 20/07/2020, richiesta di Permesso di Costruire n. 93/2020 per la realizzazione di nuovo complesso residenziale;
- le vigenti norme di P.G.T. all'art. 6a stabiliscono che per poter procedere all'edificazione devono essere preventivamente cedute le aree destinate dal P.G.T. a parcheggio pubblico
- a fronte della cessione dell'area al mappale contraddistinto con la lettera F44 al Comune di Cislago, la Società Costruzioni Edili ESSEGI s.r.l. intende riservarsi la capacità edificatoria pari a mc. 156.50 (cenocinquantasei,/50) a destinazione residenziale, da utilizzare sull'area di sua proprietà corrispondente alla porzione di lotto individuato in ambito B in via Magenta Cislago;

---

### **3 LO STATO DI FATTO**

Trattasi di porzione di area a prato in Cislago (Va), contigua al centro abitato ed inserito in una zona già interessata ad uno sviluppo residenziale di tipo estensivo.

L'accesso alla porzione di area avviene dalla via Magenta strada comunale già tracciato di ingresso da sud ovest al centro abitato.

La zona ha acquisito nel tempo i connotati tipici della cintura urbana di prima espansione post bellica con sviluppo lento caratterizzato da bassa densità edilizia in cui permangono aree a verde privato e pubblico.

### **4 LE PROPOSTA DI INTERVENTO PRIVATO PARZIALE**

Sull'area destinata a parcheggio la Società Costruzioni Edili ESSEGI s.r.l. realizzerà alcune operazioni iniziali prodromiche alla futura realizzazione da parte dell'A.C. dell'area a parcheggio, come previsto.

I lavori attuati dalla Società Costruzioni Edili ESSEGI s.r.l. consistono nello:

- sbancamento complessivo dell'area a parcheggio al fine di determinarne l'accesso diretto dalla via Magenta a quota 0.00 sino a raggiungere il lotto edificabile a quota +0.50mt. unitamente al corrispettivo conferimento delle terre vergini ad esclusione del 15% che verrà lasciato nell'ambito del cantiere.
- Formazione della massicciata stradale con misto granulare stabilizzato,
- Formazione di cordonatura dell'area dove necessario e ad individuazione delle future zone a marciapiede e protezione.
- Predisposizione dell'illuminazione pubblica del parcheggio attraverso la posa di cavidotto flessibile e relativo posa di plinti per pali di illuminazione unitamente al proprio pozetto a terra.

### **5 QUADRO TECNICO ED ECONOMICO**

Il calcolo sommario della spesa è stato effettuato, per quanto concerne le opere eventualmente da eseguire, applicando alle quantità caratteristiche delle stesse, i corrispondenti costi standardizzati determinati mediante la consultazione dei Bollettini dei prezzi di Regione Lombardia (2020). In assenza di costi standardizzati, sono stati applicati parametri desunti da interventi similari realizzati, ovvero redigendo un computo metrico-estimativo di massima con prezzi unitari ricavati dai prezziari o dai listini ufficiali vigenti nell'area interessata.

Di seguito si espone la tabella sintetica del quadro tecnico-economico dell'opera.

COMUNE DI CISLAGO VIA MAGENTA					
LAVORI -REALIZZAZIONE PARCHEGGIO PUBBLICO- P.D.C. CONVENZIONATO			computo metrico estimativo		
Codice	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITÀ*	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	
	<b>SCAVI</b>				
1C,02,050	SCAVO GENERALE scavo di sbancamento con mezzi meccanicidi materiali di qualsiasi profondità e di qualsiasi natura e consistenza,asciutt,bagnatii o melmosi eslusa la roccia ed inclusi i ritrovamenti rocciosi o i relitti di muratura fino a 0,750 mc. Comprese lo spianamento e la configurazione del fondo anche a gradoni la profilatura di pareti a scarpate la sbadacchiature ove occorrenti le opere provvisionali di segnalazione e protezione				
050,0010,b	con carico,trasporto ed allontanamento dal cantiere di materiale reimpiegabile $10,61*34,11)+(10,61*0,49/2)+(2,50*34,11)+(2,50*59)$ 361,90+2,60+85,30+1,48=	park	mc	451,28	
	PER FONDAZIONE a dedurre marc. $1,50*(34,11-6,50)=27,61*1,5=41,42$ mq( 653,50-41,42)*0,40= 612,10*0,40 per fondazione Mq( 41,42*0,20 = 8,28 mc per fondazione TOTALE		mc	245,00	
			MC	8,28	
				704,56	€ 10,15
					€ 7.151,28
050,0020,a	con deposito delle terre nell'ambito del cantiere piazzale park 15%	mc		105,68	€ 3,75
	<b>SMALTIMENTO RIFIUTI</b>				
1C,27,0500100c	terre e rocce non contenenti sostanze pericolose( cer 170504) presso impianto di recupero autorizzato, secondo il giudizio di ammissibilità in discarica autiruzzata rilasciato dal laboratorio di analisi ai sensi del DM 27-9-2010 mc 704,56 - 105,68 = 598,88 1800kg/mc - mc 598,88 - mc *1800/100	kg		10779,77	€ 1,10
					€ 11.857,75
	livellamento meccanicoe rullatura del piano di cassonetto precedentemente scavato e predisposto per accogliere la base di fondazione	mq		653,5	€ 1,10
					€ 718,85
	<b>MASSICCIA STRADALE</b>				
U1,04,110,0150	Fondazione stradale in misto granulare stabilizzato con legante naturale compresa la eventuale fornitura i materiali di apporto o la vagliatura per raggiungere l'idonea granulometria,acque prove di laboratorio lavorazioni e ecostipamento con idonee macchine compreso ogni fornitura.Lavorazioni ed opere per dare il lavoro compiuto secondo le modalità prescritte, misurato in opera dopo costipamento. MQ( 653,50-41,42)*0,30	mc		183,62	€ 22,81
					€ 4.188,37

Codice	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISTE	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
	653,50*0,12	mq	660	€ 0,00
	<b>CORDONATURA</b>			
U1,04,145	Fornitura e posa cordonatura tealizzata con cordoli di calcestruzzo vibrocompresso con superficie liscia. Compreso lo scarico e la movimentazione nell'ambito del cantiere lo scavo la fondazione e il rinfianco in calcestruzzo C12/C15 gli adattamenti e la posa a disegno, la pulizia con scarico e trasporto delle macerie a discarica e/o a stoccaggio sezione 12/15- calcestruzzo 0,025mc/ml ml ( 28+33)+11=	ml	72	€ 20,03      € 1.442,16
	Sovraprezzo alle cordonature in cordoli di calcestruzzo per fornitura e posa di elementi con qualsiasi tipo di curvatura. sezione 12/15- calcestruzzo 0,025mc/ml (10+10)	ml	20	€ 2,29      € 45,80
	<b>ILLUMINAZIONE</b>			
1C,02,100,0010 a	Scavo non armato per collettori e etubazioni eseguito con mezzi meccanici e materiali lasciati a bordo scavo (20 *0,50*0,60)+(29*,50*0,60)= 6+9	mc	15	€ 7,27      € 109,05
1U,01,110,0060 b	Riempimento fondo scavo e rinfianco sottofondo tubazioni realizzato con calcestruzzo, composto da miscie cementizie autolivellanti con aggiunte di additivi schiumogeni con RCK 1-2 N/mm <sup>2</sup> e eseguito in (20 *0,35*0,60)+(29*,35*0,60)= 4,2+6,1	mc	10,3	€ 90,18      € 928,85
1C,12,150,0040i	Fornitura e posa tubo per cavidotto flessibile corrugato in politilene a doppia parete, corrugata esterna e liscia interna, con manicotto di giunzione dotato di diametro 160 29+20	ml	49	€ 9,01      € 441,49
	Pozzetto monoblocco 45*45	n	1	€ 110,00      € 110,00
	Fornitura e posa in opera di plint iper pali di illuminazione in cls prefabbricato con pozzetto incorporato escluso chiusino in ghisa, compreso scavoe allontanamento del materiale di risulta plinti 115*70	n	2	€ 324,50      € 649,00
	<b>TOTALE</b>			<b>€ 28.038,92</b>