



Copia

COMUNE DI CISLAGO — PROVINCIA DI VARESE

DELIBERAZIONE 68 DEL 13/04/2013
[X] Comunicata ai Capigruppo Consiliari
ai sensi dell'art.135 del D. Lvo N.267/00

in data **19 APR. 2013**

Prot. n. **5214**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N.68 DEL 13/04/2013**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE CONVENZIONE RELATIVA ALL'AMBITO B/SU DEL P.G.T. -
PROPRIETA' ZAFFARONI GIUSEPPE E UBOLDI ADELE ROSA.**

L'anno duemilatreddici addì tredici del mese di aprile alle ore 12.30 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge vennero convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. BISCELLA LUCIANO - Sindaco	Sì
2. GRISSETTI PIERPAOLO - Vice Sindaco	Sì
3. PACCHIONI DEBORA - Assessore	Sì
4. GALLI LORENZO - Assessore	Sì
5. FRANCO CLAUDIO - Assessore	Sì
Totale Presenti:	5
Totale Assenti:	0

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

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

DELIBERA G.C. N. 68 DEL 13/04/2013

OGGETTO: APPROVAZIONE CONVENZIONE RELATIVA ALL'AMBITO B/SU DEL P.G.T. – PROPRIETA' ZAFFARONI GIUSEPPE E UBOLDI ADELE ROSA.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Cislago è dotato di Piano di Governo del Territorio – P.G.T., adottato con delibera di C.C. n. 29 del 30/07/2010, successivamente approvato con delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2011, vigente dal 11/05/2011 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 19 – serie avvisi e concorsi;
- la zona classificata per servizi urbani di ristrutturazione e completamento – zona B/SU①, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 29 – 30 – 49 delle N.T.A. del vigente P.G.T. per essere attuata è subordinata alla predisposizione delle documentazione prevista dall'art. 29.8 delle N.T.A. del vigente P.G.T.;
- con delibera di C.C. n. 3 del 30/03/2012, è stato approvato in via preliminare lo Schema Generale e “concordato” redatto dall'Arch. Aldo Redaelli di Sovico e trasmesso in data 23/03/2012, prot. n. 4342 e che lo stesso è stato approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 26 del 27/07/2012;

Ciò premesso, con delibera di C.C. n. 4 del 25/03/2013 si è proceduto ad integrare lo schema generale di cui all'art. 29.8 delle N.T.A. per ambito B/SU① del Piano di Governo del Territorio e relativa convenzione;

Atteso che in detta delibera veniva precisato che sia lo schema generale che sia lo schema di convenzione allegati devono essere intesi come schemi tipo da utilizzarsi per tutte le zone B/SU, demandando alla Giunta Comunale la competenza, nel rispetto dell'impostazione generale, per l'inserimento di eventuali adeguamenti tecnici;

Tenuto conto che agli atti del Servizio Tecnico comunale è stata presentata una richiesta di Permesso di Costruire convenzionato per ampliamento e ristrutturazione con cambio parziale di destinazione d'uso, pratica edilizia n. 98/2012 del 14/07/2012 – prot. n. 9569 e che la definizione della stessa è subordinata alla sottoscrizione della convenzione prevista per le zone BS/U con la quale vengono definiti gli obblighi a carico del soggetto attuatore, consistenti nella:

- realizzazione di opere di urbanizzazione;
- asservimento perpetuo ad uso pubblico delle aree previste a parcheggio;
- cessione delle aree necessarie per l'ampliamento di via Cesare Battisti;
- definizione dei contributi relativi all'intervento edilizio proposto;

Ritenuto pertanto di procedere all'approvazione della bozza di convenzione proposta dalla proprietà in collaborazione con il Servizio Tecnico comunale;

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

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

Visto il D. Lgs. 18/08/2000 n. 267;

Vista la L.R. n. 12 dell'11/03/2005 e s.m.i.;

Visto il vigente Statuto;

Con voti unanimi favorevoli;

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) Di prendere atto di quanto stabilito con delibera di C.C. n. 4 del 25/03/2013 con la quale viene demandata alla Giunta Comunale la competenza, nel rispetto dell'impostazione generale sia dello Schema Generale per le modalità di intervento sia dello schema di convenzione, per l'inserimento di eventuali adeguamenti tecnici;
- 3) Di approvare la bozza di convenzione allegata al presente atto e redatta dalla Proprietà in collaborazione con il Servizio Tecnico comunale, nella quale sono stati definiti gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore a seguito di quanto previsto con Pratica Edilizia n. 98/2012 del 14/07/2012, prot. 9569, successive modifiche e integrazioni, consistenti nella:
 - realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi);
 - asservimento perpetuo ad uso pubblico delle aree previste a parcheggio;
 - cessione delle aree necessarie per l'ampliamento di via Cesare Battisti;
 - definizione dei contributi relativi all'intervento edilizio proposto;
- 4) Di prendere atto dell'acquisizione dei pareri favorevoli di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico comunale e di regolarità contabile;
- 5) Di dare atto che formano parte integrante della presente deliberazione:
 - il parere di regolarità tecnica del Responsabile del Servizio Tecnico;
 - la bozza di convenzione;
 (n. 2 allegati).

Di seguito unanime:

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - 4° comma - del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000.



ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE G.C. N. 68 DEL 13/04/2013

Proposta del Servizio Tecnico Comunale, alla Giunta Comunale, per deliberare sul seguente oggetto:

“APPROVAZIONE CONVENZIONE RELATIVA ALL’AMBITO B/SU DEL P.G.T. – PROPRIETA’ ZAFFARONI GIUSEPPE E UBOLDI ADELE ROSA”

PARERE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il sottoscritto Geom. Burattin Stefano del Servizio Tecnico Comunale, responsabile del procedimento di che trattasi,

ESPRIME

sulla proposta di deliberazione in oggetto, **parere favorevole**, per quanto di competenza, in ordine alla responsabilità del procedimento di che trattasi.

Cislago,



IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Burattin Stefano

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione indicata in oggetto;

Visto l’art. 49 – 1° comma – del Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000;

Visto l’art. 76 dello Statuto Comunale;

Visto il Regolamento Comunale sull’ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi;

Visto il Decreto Sindacale n. 129 dell’11/12/2012 con il quale il sottoscritto è stato nominato Responsabile del Servizio Tecnico;

ESPRIME

per quanto di competenza, **parere favorevole**.

Cislago,



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Gianluigi Limonta



Comune di Cislago

BOZZA DI CONVENZIONE
per l'attuazione del Permesso di Costruire
n. 98/2012 del _____ prog n. ____

Convenzione relativa all'intervento

Ristrutturazione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso
Via R. Sanzio ang. Via C. Battisti – Cislago
Fg. 8 – Particella 5090 e Mappale 471
Proprietà: Zaffaroni – Uboldi

Sommario Premesse pag 2

TITOLO I - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art.1) Richiamo delle premesse	pag 4
Art.2) Soggetto Attuatore	pag 4
Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà	pag 4
Art. 4) Esecuzione del programma	pag 4
Art. 5) Utilizzazione edificatoria	pag 5
Art. 6) Standard	pag 6
Art. 7) Cessione di aree, asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni	pag 7
Art. 8) Manutenzione e custodia della aree cedute ed asservite ad uso pubblico	pag 7
Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e relativo collaudo	pag 8
Art.10) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione	pag 9
Art.11) Garanzie fideiussorie	pag 9

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.12) Vincoli d'inedificabilità	pag 10
Art.13) Condizioni per il rilascio del permesso di costruire o per l'efficacia di altro titolo abilitativo	pag 10
Art.14) Durata della convenzione	pag 10
Art.15) Spese	pag 10
Art.16) Obblighi in caso di successione	pag 10
Art.17) Efficacia delle obbligazioni	pag 11
Art.18) Trascrizione	pag 11
Art.19) Norma di rinvio ed integrazioni in sede notarile	pag 11
Art.20) Trattamento fiscale	pag 11
Art.21) Certificato di destinazione urbanistica	pag 11

L'anno, il giorno _____, del mese di _____

Tra

il **Comune di Cislago** (nel seguito dell'atto: "Comune"), con sede in Cislago (VA), Piazza Enrico Toti, (C.F. 00308220128 - P.IVA P.IVA 00308220128) qui rappresentato da:

- Arch. **Limonta Gianluigi** (cf. LMNGLG49S29I625N)
nato il 29/11/1949 a Seregno (MB),

domiciliato per la carica presso il Comune di Cislago (VA), P.zza Enrico Toti n. 1.

e i seguenti soggetti (nel seguito dell'atto: "Soggetto Attuatore"):

- Signor **Giuseppe Zaffaroni** (c.f. ZFFGPP50E03C732R),
nato a Cislago (Va) il 3 maggio 1950
- Sig.ra **Adele Rosa Uboldi** (cf. BLDDRS55R44C732J),
nata a Cislago (Va) il 4 ottobre 1955

entrambe residenti in Via Magenta n° 335, 21040 - Cislago

i quali intervengono alla stipula del presente atto in qualità di proprietari.

Detti comparenti della cui identità personale sono certo e che, avendo i requisiti di Legge, rinunciano d'accordo e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Premesso:

-Che il "Soggetto Attuatore" è proprietario delle seguenti aree site nel Comune di Cislago, distinte in N.C.E.U. di detto Comune come segue:

-foglio 8 mappale 471

per una superficie complessiva di mq 1091,98 circa

suddiviso e individuato nella presente pratica edilizia nelle seguenti sub-aree ricadenti entrambe nell'ambito di trasformazione B/SU 1, come segue:

-settore "X" individuato con colore -arancione- di mq 640,41 mq e destinato secondo PGT ad area a standard

-settore "Y" individuato con colore -viola- di mq 451,62 e destinato secondo PGT ad area edificabile

foglio 8 particella 5090

per una superficie complessiva di circa mq 1465,00 edificata con un immobile descritto nelle Tavole 2 e 3 e ricadente nell'ambito di trasformazione B/SU 1.

I due mappali rientrano e formano il sub-ambito n° 5 definito con la Delibera di Consiglio Comunale N.2 del 30/03/2012.

Che dette aree, in base al P.G.T. vigente, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 26/01/2011 ai sensi della Legge Regionale 12/2005, s.m.i., divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° 19 del 15/5/2011, sono disciplinate come segue:

-Ambito di Trasformazione B/SU1 per una superficie di mq $51.837,81 + 1.552,00^* = 53.389,81^*$ come da certificato di destinazione urbanistica come da "**Allegato --**"

Che l'art. 29 delle N.T.A. del P.G.T. vigente prevede per detto Ambito di Trasformazione l'attuazione tramite Piano Attuativo relativo all'intero A.T., oppure l'attuazione per parti dello stesso



A.T. nel rispetto di uno Schema Generale e Concordato, di attuazione delle direttive del Documento di Piano, o attraverso Piani Attuativi o attraverso interventi anche diretti (permessi di costruire convenzionati, come il caso in oggetto) a condizione che questi ultimi rispettino le condizioni di cui allo stesso art. 29.9.a) (allegato --) ed almeno una delle condizioni di cui all'art. 29.9.b) (allegato --);

Che su dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni: produttivo e servizi;

Che con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 30 marzo 2012 è stato approvato lo Schema Generale e Concordato di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P.:

Che con delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 30 marzo 2012 è stato approvato lo schema di convenzione tipo per gli interventi diretti mediante Permesso di Costruire convenzionato in attuazione dello Schema Generale e Concordato di cui sopra;

Che detta delibera è stata approvata definitivamente con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 27 luglio 2012;

Che con delibera di C.C. n. 4 del 25/03/2013 lo Schema Generale e la relativa bozza di convenzione sono stati integrati.

Che il Soggetto Attuatore del Sub Ambito 5 come individuato nello Schema Generale e Concordato ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato prot. n° 9596 in data 14 luglio 2012 costituito dalla relativa domanda, documentazione di cui all' "elenco allegati" che riporta la data del 02.07.2012 e dai seguenti elaborati grafici:

- TAV. 1: STATO DI FATTO:** inquadramento generale
- TAV. 2: STATO DI FATTO:** piante
- TAV. 3: STATO DI FATTO:** prospetti e sezioni
- TAV. 4: STATO DI CONFRONTO:** piante
- TAV. 5: STATO DI CONFRONTO:** prospetti e sezioni
- TAV. 6: PROGETTO:** piante - verifiche RAI
- TAV. 7: PROGETTO:** prospetti e sezioni
- TAV. 8: PROGETTO:** particolari costruttivi, viste rendering 3d,
- TAV. 9: VERIFICHE ANALITICHE**
- TAV. 10: PROGETTO DELLE URBANIZZAZIONI**
previste nell'area ad uso di parcheggio (mappale 471) ad uso pubblico e privato

e successivamente modificato con i protocolli integrativi e/o sostitutivi del 14 novembre 2012 , prot.14594 del 19 gennaio 2013, prot. 1012 e del 02.03.2013, prot. 3243;

Che il Permesso di costruire convenzionato n° 98 del 14 luglio 2012 prot. 9569, è stato predisposto in conformità alle previsioni del Piano di Governo del Territorio vigente ed in attuazione dello Schema Generale e concordato di cui sopra (art. 29.9 a) e b)) e secondo le disposizioni della Legge Regionale n.° 12/05, s.m.i..

Tutto ciò premesso,

le parti convengono e stipulano quanto segue:

TITOLO 1 - DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

Art. 1) Richiamo delle premesse

Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2) Il Soggetto Attuatore

Il Soggetto attuatore del presente Permesso di Costruire convenzionato n°.98 del 14 luglio 2012, prot. 9569 è lo stesso proprietario delle aree, ovvero lo stesso Soggetto Attuatore e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

Art. 3) Garanzia relativa ai titoli di proprietà

Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziale e da diritti di godimento o di prelazione a favore di terzi (cfr. **Allegato --**)

Art. 4) Esecuzione del programma

L'esecuzione del Permesso di Costruire convenzionato n°.98 del 14 luglio 2012, prot. 9569 è disciplinata dai criteri operativi che seguono unitamente a quanto prescritto nella documentazione dello Schema Generale e Concordato e negli elaborati del progetto indicati nella premessa.

In particolare con la firma della convenzione, il Soggetto Attuatore dichiara di accettare tutte le prescrizioni normative di cui al capitolo n°. 8 dello Schema Generale e Concordato.

Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e loro aventi causa a procedere all'utilizzazione edificatoria ed all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi in conformità alle previsioni della presente convenzione e con gli strumenti previsti dalle vigenti Leggi (Permessi di costruire, D.I.A.), all'uopo predisponendo specifici progetti esecutivi in conformità alle previsioni ed alle prescrizioni degli elaborati tecnici e progettuali del Permesso di costruire convenzionato n°. n°.98 del 14 luglio 2012, prot. 9569, a partire dalla data di validità del presente atto e secondo le disposizioni contenute nello Schema Generale concordato di attuazione del P.G.T. vigente e nel Regolamento Edilizio del Comune di Cislago, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Al momento della ultimazione delle costruzioni, 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 i relativi allacciamenti sono da ritenersi come necessario presupposto al rilascio del certificato di agibilità degli edifici, fermo restando che il Comune dovrà provvedere al collaudo entro e non oltre 30 gg dall'ultimazione delle opere.

In fase di esecuzione potranno essere apportate, con approvazione di preventiva variante del Permesso di costruire convenzionato n°.98 del 14 luglio 2012, prot. 9569, le modifiche planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione della pratica originaria, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

Art. 5) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi dell'intervento sono relativi all'intero **-sub-ambito 5-** e di seguito elencati:

Dati riportati nella tabella 1 allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 30/3/2012 e riportati nello "schema generale e concordato" all'art. 7.1:

- Superficie territoriale: 2678,45 mq
- Superficie lorda di pavimento (SLP) esistente Slp: 801,00 mq
di cui :
- Slp a destinazione produttiva: 554,00 mq
- Slp a destinazione terziaria: 247,00 mq

Ut: di pertinenza: $0,30 \text{ mq/mq} = 801,00 \text{ mq}$
di progetto: $0,59 \text{ mq/mq} = 1580,28$

Slp di progetto residua: 779,28 mq

Rc: esistente 13% = 342,00 mq
di progetto 43,70 % di 2678,45 = 1170,48 mq

Sc di progetto residua = 828,48 mq

Valori aggiornati secondo i rilevamenti eseguiti in riferimento alla presente pratica edilizia:

- Superficie territoriale / fondiaria: 2557,90 mq
- Superficie lorda di pavimento (SLP) esistente: 777,30 mq
di cui :
- Slp a destinazione produttiva: 518,30 mq
- Slp a destinazione terziaria: 259,00 mq

- Superficie coperta esistente: 295,98 mq

- Calcolo dei conseguenti valori ammissibili:

- SLP ammissibile: $\text{mq } 2557,90 \times 0,59 \text{ mq/mq} = 1509,16 \text{ mq}$
- SLP residua: $\text{mq } 1509,16 - 777,30 = 731,86 \text{ mq}$

- S.c. ammissibile: $\text{mq } 2557,90 \text{ mq} \times 43,70 \% = 1117,80 \text{ mq}$

- S.c. potenziale residua: $\text{mq}(1117,80 - 295,98) = 821,82 \text{ mq}$

Il progetto prevede un ampliamento dell'edificio esistente e ricadente nel mappale 5090 il cui valore di slp e s.c. è pari a: 11,93 mq (calcolata con lo scomputo dei muri perimetrali, secondo l'art. 12 della L.R. 33/2007).

I valori del progetto oggetto del presente permesso di costruire sono:

- SLP in progetto: $\text{mq}(777,30 + 18,48 + 11,93) = 807,71 \text{ mq} (< 1509,16 \text{ mq})$
- SC in progetto: $\text{mq}(295,98 + 11,93) = 307,91 \text{ mq} (< 1117,80 \text{ mq})$

Conseguentemente si asseverano i seguenti valori relativi al **Sub-Ambito 5** che diverranno i parametri ammissibili:

- Nuova SLP potenziale residua: $1509,16 - 807,71 = 701,45 \text{ mq}$
- Nuova SC potenziale residua: $1117,80 - 307,91 = 809,89 \text{ mq}$

Art. 6) Standard

In relazione ai disposti della Legge Regionale n°. 12/2005,s.m.i., oltre alle disposizioni di cui alle NTA Vigenti, a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo precedente, sono state calcolate le seguenti:

- quantità di **standard minimo sullo stato di fatto**
(come da tabella 2 allegata alla Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 30/3/2012):

- Parcheggi Tognoli:

1/6 slp produttivo	mq	92,33	(1/6 di 554,00 mq)
1/3 slp servizi	mq	41,67	(1/3 di 247,00 mq = 82,33 mq)
Totale:	mq	134,00	(valore errato)
	mq	174,66	(92,33+82,33) -valore corretto-
 - Standard - Parcheggi U1°

50% di 1/10 SF/St produttivo	mq	133,92	(50% di 2678,45 /10)
50 % di 0,80 mq/mq slp servizi	mq	98,80	(50% di 0,80 * 247,00 mq)
Totale:	mq	165,76	(valore errato)
	mq	232,72	(133,92+98,80) -valore corretto-
- Totale: P.Tognoli + P. U1° = mq (134,00+165,76)= mq299,76 (totale valore errato)
mq (174,66+232,72)= mq 407,38 (totale valore corretto)

e

- quantità di **standard minimo sullo stato di progetto**, pari a mq 646,17 (0.80x807,71) da asservire in perpetuo ad uso pubblico , pari al 100 % di quanto previsto (ovvero senza monetizzazione) sull'intero stabile.
- quantità di parcheggi privati di uso pubblico 1/3 della S.l.p. pari a mq. 757,41 a destinazione commerciale a cui aggiungere 1/10 del volume residenziale di mc. 150,90, per un totale di mq. 267,56 verificato con il settore Y del mappale 471.

Il tutto in riferimento ai valori relativi alla nuova s.l.p. e destinazione d'uso di progetto, verificati e riportati nella Tavola 9.

Essendovi una differenza di mq 5,76 tra la quota minima ammissibile di dotazione a standard pari a 646,17 mq e il settore "x" del mappale 471 (identificato a -standard- dal PGT vigente), pari a 640,41 mq, viene previsto un allargamento di 20 cm del "settore X" verso il "settore Y" per soddisfare la superficie totale a standard: il "settore X in progetto" avrà un'area di 646,43 mq.

Nella presente convenzione, non essendo prevista la cessione dell'area a parcheggio (settore X), si garantiscono gli obblighi degli standard urbanistici mediante l'individuazione dei posti auto all'interno dell'area da asservire in perpetuo ad uso pubblico, come meglio illustrato nella tavola di progetto n. 9.

Le superfici destinate a manovra all'interno dell'area rimarranno di uso comune (pubblico e privato) per la viabilità interna.

Tutti i parcheggi saranno individuati all'interno del mappale 471 che rimarrà interamente di proprietà del richiedente; l'utilizzo dei parcheggio asserviti in perpetuo ad uso pubblico e l'utilizzo dei parcheggi privati di uso pubblico, così come sopra definiti e meglio rappresentati nella tavola N. 9 rimane valido fino all'eventuale stipula di nuova convenzione, in accordo con l'Amministrazione Comunale .

L'accesso è previsto dalla via R. Sanzio ad una adeguata distanza dalla Strada Provinciale n° 233.

Verrà realizzato un posto auto con le seguenti caratteristiche ad uso esclusivo di persone portatrici di handicap:

- dimensioni: 5 m di lunghezza x 4 m di larghezza
- accesso diretto da via R. Sanzio

- pavimentazione in asfalto
 - cordolo e parapetto/recinzione di protezione secondo la vigente normativa
 - sistemi di segnaletica verticale ed orizzontale
- Il tutto come meglio specificato nell'Allegato L
(computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione)

Il lotto prevederà una striscia a verde a confine con le strade pubbliche.

Sul versante di via Cesare Battisti (Strada Provinciale n° 233) è prevista l'installazione ad uso perpetuo ed esclusivo da parte della proprietà, di una o più insegne relative alle attività site nell'immobile del mappale 5090.

Nelle planimetrie di progetto delle tavole 9 e 10 sono individuate le caratteristiche di massima delle suddette insegne, per le quali il Soggetto Attuatore o suoi aventi diritto, presenteranno apposita pratica di riferimento per ottenere il benestare del Comune di Cislago.

In riferimento ad un'eventuale superficie facente parte dell'attuale mappale 417, individuata dal PGT vigente come area a standard, ma esterna all'area oggetto dell'intervento della presente convenzione (settore X), ovvero utilizzata attualmente come parcheggio e banchina di via Cesare Battisti (S.P. n° 233), il Soggetto Attuatore si obbliga alla cessione di tale area contestualmente al collaudo delle opere di urbanizzazione in progetto, alla sua individuazione con relativo frazionamento con spese a proprio carico per effettuarne la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale che ne potrà disporre a tutti gli effetti già dalla stipula della presente convenzione.

Monetizzazioni

Art. 7) Asservimento ad uso pubblico e monetizzazioni

Non viene prevista la cessione dell'area corrispondente al "settore X", ovvero della quota corrispondente all'area a standard/parcheggio di circa mq. 646,43, prevista dal PGT ricadente all'interno del mappale 471, che rimarrà di proprietà del Soggetto Attuatore.

Il Soggetto Attuatore, si obbliga per sé o aventi causa ad asservire in perpetuo ad uso pubblico l'area corrispondente al settore x della superficie di mq. 646,43 il tutto come meglio riportato nel precedente articolo e nelle tavole 9 e 10.

Art. 8) Manutenzione e custodia delle aree asservite ad uso pubblico

L'area corrispondente all'intero mappale 471 rimane in possesso e custodia al Soggetto Attuatore.

Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per la buona conservazione delle aree asservite ad uso pubblico rimarranno a carico del Soggetto Attuatore e suoi aventi causa.

In caso di eventuali episodi di inquinamento ambientale ricadenti nell'area di pertinenza ad uso privato, gli oneri di bonifica saranno a carico della Proprietà.

In caso di eventuali episodi di inquinamento ambientale ricadenti nell'area di pertinenza ad uso pubblico, gli oneri di bonifica saranno a carico del Comune trascorso il termine di cinque anni dal collaudo delle opere.

In caso di eventuali episodi di inquinamento ambientale ricadenti negli spazi di manovra (uso comune-servitù perpetua ad uso pubblico e privato di uso pubblico), gli oneri di bonifica saranno a carico della Proprietà e del Comune nella percentuale di competenza (Proprietà: 40,80% - Amministrazione Comunale: 59,20%).

La sosta nei posti auto (segnalati in apposito colore) previsti nell'area assoggettata a servitù perpetua ad uso pubblico dovrà essere regolamentata in accordo con l'Amministrazione Comunale, tutti i giorni dalle 8,00 alle 20,00, restando libero l'utilizzo degli stessi nel restante periodo giornata e limitando il loro utilizzo alle sole autovetture.

Art. 9) Opere di urbanizzazione primaria

Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla previsione di massima di spesa, nonché a quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con Permesso di Costruire gratuito o con altro titolo abilitativo, le seguenti opere, tutte riportate nelle tavole sopra citate entro il termine di un anno dal rilascio/approvazione del progetto definitivo/esecutivo e comunque prima dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'immobile privato.

Le opere di urbanizzazione previste nella suddetta area dal presente Permesso di Costruire n° 98 del 14 luglio 2012 prot. 9569, sono costituite in modo schematico da:

- creazione nuovo ingresso all'area di parcheggio
- formazione di nuova recinzione sui confini con le strade pubbliche (lati nord/ovest e sud/ovest)
- formazione di posto auto esclusivo per disabili come precedentemente descritto
- adeguato livellamento dell'area a parcheggio e asfaltatura con individuazione dei posti auto mediante segnaletica orizzontale e verticale
- formazione di adeguata rete fognaria (pozzi perdenti e disoleatore)
- realizzazione di un'adeguata illuminazione a norma di legge

Il tutto come meglio specificato dal -computo metrico estimativo- di cui all'**Allegato --**.

Delle opere, meglio identificate nelle **tavole 9 e 10 e nell'Allegato I** sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore che si impegna, per sé e suoi aventi causa, ad eseguirle secondo i citati schemi progettuali, così come le spese per la redazione della suddetta documentazione di progetto.

I progetti delle opere sopra descritte sono predisposti a cura e spese del Soggetto Attuatore e fanno parte integrante della presente convenzione, nel rispetto del D.lgs. 163/2006 s.m.i..

Dette opere, il cui importo totale, secondo il computo metrico estimativo è relativo a tutto il mappale 471 (parcheggi asserviti in perpetuo ad uso pubblico e privati di uso pubblico-settori X e Y), redatto nel rispetto dei Listini Regionali, ammonta ad **€ 90.921,00**.

La percentuale del suddetto importo dei lavori relativa alla parte del parcheggio asservito ad uso pubblico – settore X (pari al 59,20 %), ammonta a **€ 53.825,24**.

Tali opere di urbanizzazione saranno realizzate a scomputo definitivo degli oneri di urbanizzazione primaria di € 6.719,36 ed a scomputo provvisorio degli oneri di urbanizzazione secondaria di € 13.330,65, per un totale di € 20.050,01;

Nel bilancio complessivo del comparto B/SU① di cui al comma I delle Prescrizioni Normative di cui allo Schema Generale e Concordato, tale minore contributo per oneri di urbanizzazione secondaria di € 13.330,65 sarà compensato attribuendo alla voce "oneri di urbanizzazione secondaria" l'equivalente somma di € 13.330,65 di urbanizzazione primaria dovuta per futuri interventi e già compensate dalle opere di urbanizzazione primaria eseguite.



La differenza dell'importo delle opere di urbanizzazione da compensare con successivi interventi ammonterà quindi a:

€ 53.825,24 - € 20.050,01 = € 33.775,23.

Tale maggior contributo si deve anche intendere quale acconto sugli oneri di urbanizzazione inerenti pratiche edilizie richieste all'Amministrazione Comunale del Comune di Cislago dal medesimo Soggetto o da suoi aventi titolo relativi ai mappali 471 e 5090 e agli immobili in essi presenti e anche relative a pratiche connesse al trasferimento di diritti volumetrici dal Sub Ambito 5 ad altri Sub Ambiti interni all'A.T. B/SU① e da attuarsi nell'arco di dieci anni dalla sottoscrizione della presente convenzione.

Le eventuali variazioni in aumento delle opere relative al progetto allegato alla presente convenzione non saranno ammesse a scomputo oneri.

Le eventuali variazioni in aumento relativamente a opere richieste dal Comune in aggiunta o/e in variante al progetto concordato dovranno essere riconosciute al Soggetto Attuatore.

In caso di riduzione dei citati importi per opere di urbanizzazione, saranno ammessi a scomputo oneri, solo le opere effettivamente realizzate.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto e previsti dal Permesso di Costruire n° 98 del 14 luglio 2012, prot. 9569.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli oneri di manutenzione ordinaria e gestione delle opere di urbanizzazione cesseranno di gravare sul Soggetto Attuatore.

La realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire entro i termini di validità del permesso di costruire o di altro titolo abilitativo garantendo in ogni caso l'esecuzione anticipata funzionale per garantire l'agibilità degli edifici in progetto e previsti dal Permesso di Costruire n° 98 del 14 luglio 2012, prot. 9569.

In caso di inerzia dell'Amministrazione in merito al collaudo, previo atto di messa in mora da parte del Soggetto Attuatore e dopo l'inutile decorso di un ulteriore termine di 60 giorni, gli oneri di manutenzione ordinaria e gestione delle opere di urbanizzazione cesseranno di gravare sul Soggetto Attuatore.

Nel caso di cui al punto precedente saranno altresì svincolati, dal collaudo delle medesime opere di urbanizzazione, i certificati di agibilità per gli edifici attinenti le specifiche opere di urbanizzazione.

Il Comune si riserva di effettuare dei sopralluoghi in corso d'opera e la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai

regolamenti vigenti, quando esso non abbia provveduto tempestivamente alla loro esecuzione ed il Comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore, in ogni caso, a tre mesi.

Art. 10) Oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione

Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo le tabelle comunali vigenti, approvate con Delibera di Consiglio Comunale n°48 del 29.09.2000 (rif. dicembre 2010/2011 con adeguamento ISTAT), ammontano complessivamente ad **€ 20.050,01**, di cui:

per ampliamento

Oneri di urbanizzazione primaria: mq. 30.41 x 22,74 = € 691,52

Oneri di urbanizzazione secondaria: mq. 30.41 x 33,00 = € 1.003,53

Totale = € 1.695,05

per cambio di destinazione

Da produttivo a commerciale

Oneri di urb. primaria mq. 468,00 x € (22,74-9,86) =€ 6.027,84

Oneri di urb. secondaria mq. 468,00 x € (33,00-6,66) =€ 12.327,12

Totale =€ 18.354,96

Totale complessivo

Oneri primaria € 6.719,36

Oneri secondaria € 13.330,65

= € 20.050,01

Il Soggetto Attuatore, in riferimento agli oneri sopra calcolati pari ad un totale di € 20.050,01, si impegna ad effettuare le opere a scompuo per l'importo di **€ 53.825,24** di cui al punto precedente.

Il calcolo sull'ammontare degli oneri é stato calcolato sulla base delle vigenti tabelle e verrà aggiornato al momento della richiesta dei titoli abilitativi; qualora la cifra risultante dovesse superare l'ammontare delle opere di urbanizzazione il Soggetto Attuatore si impegna a versare la differenza mentre nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui le opere realizzate dovessero risultare di costo superiore a quello degli oneri.

Il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001 n°. 380, é altresì tenuto a versare al Comune di Cislago all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo sul costo di costruzione che verrà definito in fase di emissione degli stessi (cfr. **Allegato --**).

Art. 11) Garanzie fidejussorie

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli il Soggetto Attuatore, all'atto della stipulazione della presente convenzione, consegna al Comune di Cislago le seguenti polizze fideiussorie - fideiussioni bancarie "a prima richiesta", con durata fino all'ultimazione dei lavori, rilasciate da primaria compagnia d'assicurazione, per un totale di € 53.825,24 polizza fideiussione per € 59.207,76 in corrispondenza degli impegni assunti all'art. 9, pari al valore delle opere di urbanizzazione; detta fideiussione é soggetta a svincolo proporzionale, da effettuarsi con cadenza trimestrale per l'importo corrispondente alla somma del 90% dei valori dei SAL inerenti l'esecuzione delle opere in oggetto redatti nel periodo cui si riferiscono, dovendosi considerare il residuo 10% quale garanzia per le eventuali opere o interventi richiesti in sede di collaudo. Le quote della fideiussione non svincolate in corso d'opera saranno svincolate, proporzionalmente alle singole opere completate, a seguito dell'approvazione dei relativi atti di

collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. 9 o delle opere ordinate dal collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, nel termine perentorio di 60 giorni, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fideiussoria; polizza fideiussione per € ----- a garanzia dell'adempimento di quanto previsto al precedente art. 10 per i previsti oneri di urbanizzazione: detta fideiussione é soggetta a svincolo proporzionale in riferimento alle obbligazioni già assolte.

Tutte le fideiussioni di cui sopra sono intese tra le parti e come da clausole apposite contenute nei relativi contratti con la Compagnia Assicuratrice o Banca a prima richiesta, con esclusione della proponibilità d'eccezioni da parte del Soggetto Attuatore e della Compagnia Assicuratrice o Banca in caso di escussione delle polizze da parte del Comune.

Il Soggetto Attuatore s'impegna a rinnovare e comunque a mantenere efficaci tali polizze / fideiussioni fino all'integrale assolvimento degli obblighi cui esse si riferiscono.

TITOLO II - DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art. 12) Vincoli d'inedificabilità

Il Soggetto Attuatore s'impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree indicate nella tavola di Azzonamento del Permesso di Costruire convenzionato n° 98 del 14 luglio 2012, prot.9569, successive modifiche e integrazioni, riferite al rapporto di copertura e all'indice di utilizzazione fondiaria della zona B/SU 1 oggetto di intervento sia per l'esistente che per quanto di progetto per i valori specificati di cui all'art.5 del presente atto.

Art. 13) Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire convenzionato

Il rilascio dei Permessi di Costruire convenzionati, ovvero l'efficacia di altro titolo abilitativo per le opere edilizie previste dalla presente convenzione é subordinato alla dimostrazione da parte dei richiedenti 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 27 marzo 2000 n°. 17.

Art. 14) Durata della convenzione

La durata della convenzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 della Legge 7 agosto 1967 n° 765, é stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipula del presente atto.

Art. 15) Spese

Tutte le spese per il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, i diritti di rogito per la stipulazione dell'atto e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

L'importo indicativo relativi al collaudo tecnico e amministrativo delle opere si quantificano indicativamente in € 1.000,00.

Art. 16) Obblighi in caso di successione

Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto del Programma di cui alla presente convenzione o di loro quote parte, 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 complesso, 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. 17) Efficacia delle obbligazioni

Tutti gli obblighi di cui alla presente convenzione sono immediatamente efficaci per il Soggetto Attuatore e per i loro successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune di Cislago soltanto dopo la stipulazione della presente convenzione.

Art. 18) Trascrizione

La presente convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Soggetto Attuatore.

Art. 19) 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 notarile, 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 rogante.

Art 20) Trattamento fiscale

Si chiede l'applicazione di ogni favorevole beneficio fiscale e, in particolare dell'art. 20, della Legge 28/01/1977, n° 10, trattandosi di convenzione costituente presupposto indispensabile per il rilascio di Permessi di Costruire.

Art 21) Certificato di destinazione urbanistica

In ottemperanza ai disposto 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 relativo alle aree di cui alla presente convenzione rilasciato dal Comune di Cislago.

Cislago, li _____

Allegati alla convenzione:

Letto, confermato e sottoscritto:



Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
F.to : BISCELLA LUCIANO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to : QUAGLIOTTI dr. ANGELO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi con decorrenza dal _____, come prescritto dall'art.124, 1° comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Cislago, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: QUAGLIOTTI dr. ANGELO

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

[] trascorsi dieci giorni dall'inizio della pubblicazione ai sensi del 3° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18-08-00 n.267,
in data _____

[X] perchè dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art.134 del D.Lgs. 18-08-00 n.267.

Cislago, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to: QUAGLIOTTI dr. ANGELO

E' copia conforme all'originale, in carta semplice, per uso amministrativo.

Cislago, li _____

IL SEGRETARIO GENERALE
QUAGLIOTTI dr. ANGELO

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 68 DEL 13/04/2013



