

COMUNE DI CISLAGO



PROVINCIA DI VARESE

**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 107 DEL 12/07/2018**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N.107 DEL 12/07/2018**

OGGETTO:

**APPROVAZIONE RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DEMOLIZIONE
E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA DELLA SAGOMA E DELLE ALTEZZE DEL
FABBRICATO POSTO IN VIA G. MAZZINI**

L'anno duemiladiciotto addì dodici del mese di luglio alle ore 08:30 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. CARTABIA GIAN LUIGI - Sindaco	Sì
2. BROLI CHIARA - Vice Sindaco	Sì
3. DOSSO LUCA - Assessore	Sì
4. CAMPANELLA MARZIA - Assessore	Sì
5. PATICELLA FABIO - 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. 635/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA DELLA SAGOMA E DELLE ALTEZZE DEL FABBRICATO POSTO IN VIA G. MAZZINI

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 e con successiva delibera di C.C. n. 2 del 26/01/2011, lo stesso è stato approvato ed è vigente dall'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 e 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. 45 delle N.T.A. del P.G.T. sopra citato consente, in caso di demolizione e ricostruzione, la modifica dell'altezza dei fabbricati esistenti, purché non superiore a quella dell'edificio confinante più alto;
- la Società EDILMIDI Srl ha presentato richiesta di permesso di costruire convenzionato, rubricata col n. 102/2017, in data 01/08/2017 prot. n. 10653, integrata, per ultimo in data 09/03/2018, per la realizzazione di un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio esistente sito in via G. Mazzini con modifica della sagoma e dell'altezza e con cambio di destinazione d'uso da produttivo/commerciale a residenziale;
- con delibera di G.C. n. 62 del 27/04/2018 è stato approvato lo schema di convenzione per la realizzazione delle opere di cui al punto precedente, nel quale all'art. 7 era prevista anche la cessione del sedime delle strade già destinate ad uso pubblico;

Vista la nota del 05/07/2018 prot. 10660 della Soc. EDILMIDI S.r.l. con la quale è stato comunicato che le aree, previste in cessione in quanto sedi stradali delle Vie Mazzini e Franchi, non sono di proprietà della stessa;

Dato atto che, poiché le aree destinate a sede stradale di cui sopra non sono di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire, non vi è l'obbligo di cedere le stesse e che la mancata cessione delle aree non inficia l'opportunità e la legittimità dell'intervento e, quindi, della Convenzione;

Ritenuto pertanto di dover procedere alla rettifica della bozza di convenzione approvata con la delibera G.C.n. 62/2018 sopra citata;

Visto lo schema di convenzione rettificato, allegato alla presente;

Ritenuto il suddetto schema di Convenzione meritevole di approvazione;

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

Dato atto che per la presente deliberazione, che non comporta spese, entrate e più in generale riflessi sul bilancio dell'Ente, non è richiesto il parere di regolarità contabile;

Visto il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

Vista la L.R. 12/2005 e s.m.i.;

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

Visto il vigente Statuto;

Con voti espressi nei modi e nelle forme di Legge;

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) Di approvare lo schema di convenzione rettificato avente ad oggetto "Permesso di costruire convenzionato di via G. Mazzini ai sensi dell'art. 45.3 commi 3 e 4 delle N.T.A. di P.G.T. e art. 14 comma 1bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 s.m.i.";
- 3) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico la sottoscrizione della suddetta Convenzione, con oneri a carico del titolare del permesso di costruire;
- 4) Di dare atto dell'acquisizione del parere favorevole di regolarità tecnica, rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico;
- 5) Di prendere atto che la presente deliberazione non necessita del parere di regolarità contabile, come attestato dal Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
- 6) Formano parte integrante della presente deliberazione:
 - parere di regolarità del Responsabile del Servizio Tecnico;
 - attestazione rilasciata dal Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
 - schema di convenzione corretto;(3 allegati);

con separata votazione

DELIBERA

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

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 107 DEL 12/07/2018

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);

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 49, c. 1, del TUEL 18 agosto 2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico, riportato nell'allegato foglio, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

Dato atto che per la presente deliberazione, che non comporta spese, entrate e più in generale riflessi sul bilancio dell'Ente, non è richiesto il parere di regolarità contabile;

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 RETTIFICA SCHEMA DI CONVENZIONE PER LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON MODIFICA DELLA SAGOMA E DELLE ALTEZZE DEL FABBRICATO POSTO IN VIA G. MAZZINI “ 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

IL PRESIDENTE Firmato digitalmente CARTABIA GIAN LUIGI	IL SEGRETARIO GENERALE Firmato digitalmente QUAGLIOTTI dr. ANGELO
---	--

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE 107 DEL 12/07/2018

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO DI VIA G. MAZZINI

AI SENSI DELL'ART. 45.3 COMMI 3 E 4 DELLE N.T.A. DI

P.G.T. E ART. 14 COMMA 1BIS DELLA L.R. 11 MARZO 2005, N°

12 S.M.I.

L'anno 20174, il giorno del mese di in Cislago,

Piazza Enrico Toti n.1

Avanti a me Dottor , Notaio in (

), iscritto al Collegio Notarile di , senza

l'assistenza dei testimoni per espressa e concorde rinun-

cia dei comparenti, con il mio consenso, sono comparsi i

Signori:

- la Dott.ssa **MARINA LASTRAIOLI**, nata a (),

il e domiciliato per la carica in Cislago

Piazza Enrico Toti n° 1, la quale interviene al

presente atto nella sua qualità di Responsabile del

Servizio Tecnico Comunale del "**COMUNE DI CISLAGO**"

con sede in Cislago (VA), Piazza Enrico Toti n°1,

codice fiscale , infra autorizzato

dall'Amministrazione Comunale e in esecuzione dell

Decreto del Sindaco n. 108 del 16/12/2017, di se-

guito chiamato "**Comune**";

- il sig. residente in (

) nato a () il CF ;

in qualità di legale rappresentate della Soc.

_____ con sede in _____ () P.IVA

_____, proprietaria dell'immobile distin-

to in catasto con i n. _____, più semplice-

mente nel seguito denominata **"proprietà"**

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, dichiarano in proprio e come sopra rappresentati,

PREMETTONO

- che la proprietà possiede gli immobili siti in Comune Amministrativo e Censuario di Cislago, identificato in

Catasto Terreni come segue:

- foglio _____, particella _____ sub. _____;

Provenienze:

per compravendita come da titoli di proprietà allegati in copia e come di seguito indicati per ciascuna area, che qui si danno per letti.

Il tutto della complessiva superficie mq. _____

(_____), come dimostrazione dei calcoli di cui

all'allegata tavola n. 1. Coerenze di fatto e di di-

ritto come in luogo e così come identificato e perve-

nuto, di cui dichiara la piena disponibilità e, conse-

guentemente, di essere in grado di assumere senza ri-

serve gli obblighi derivanti dalla presente convenzio-

ne previa visione e sottoscrizione dell parti;

- che le suddette aree risultano classificate nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in ambito B "Residenziale di completamento" di cui all'art. 45 delle N.T.A. vigenti;
- l'Operatore ha presentato una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato in data _____ prot. _____ n. 102/2017, per la realizzazione di un intervento di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 27 comma 1 lettera e) della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevede la demolizione totale e ricostruzione con cambio d'uso da produttivo/commerciale in residenziale, per la realizzazione di una palazzina di tre piani fuori terra oltre ad un piano completamento interrato;
- che il fabbricato esistente sull'area di proprietà risulta avere una volumetria complessiva di _____ mc con altezza pari a _____ m;
- il progetto presentato prevede la demolizione e ricostruzione con diversa sagoma ed altezza del fabbricato esistente, con contestuale modifica della destinazione d'uso da produttivo/uffici a residenziale;
- che l'art. 45.4 comma 4 delle N.T.A. dispone che per interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti con indice fondiario superiore a 0,81 mc/mq, debba essere presentato piano attuativo;

- l'intervento in progetto prevede la demolizione di un edificio di volumetria pari a 1.579,41 mc e la ricostruzione di un nuovo edificio di 1.119,20 mc (con deduzione delle pareti ai sensi della L.R. 33/2007 e s.m.i.), comunque con un indice di utilizzazione fondiaria superiore a 1,7 mc/mq;
- considerato inoltre che l'art. 14 comma 1bis della L.R. 11/2005 stabilisce che "All'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato";
- che per l'edificazione a confine con l'immobile di cui al mappale 4174 - fg. 8 - Cislago, è stata sottoscritta apposita convenzione tra le parti, nel rispetto dei disposti dell'art. 16b delle N.T.A. vigenti, in data 17/11/2017 rep. 7398/6641 Notaio Dott. Flaviano Atzori di Busto Arsizio;
- che per l'edificazione a distanza inferire a 5,00 m con il mappale 3411 - fg. 8 - Cislago, è stata sottoscritta tra le parti apposita clausola nei patti speciali contenuti negli atti di vendita di ogni singola unità immobiliare, nel rispetto dei disposti dell'art. 16b delle N.T.A. vigenti;

- che ai sensi dell'art. 6a delle N.T.A. vigenti, in caso di aumento delle unità immobiliari esistenti sono dovuti il reperimento e/o la monetizzazione delle urbanizzazioni primarie ;
- lo schema della presente convenzione è stato approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del ____;

TUTTO CIO' PREMESSO SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

ARTICOLO 2 - SOGGETTO ATTUATORE

L'Operatore agisce per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

ARTICOLO 3 - GARANZIA RELATIVA AI TITOLI DI PROPRIETÀ

L'Operatore garantisce che i beni sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

ARTICOLO 4 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della presente convenzione è il rilascio del Pdc convenzionato per la demolizione e ricostruzione di un edificio con volumetria, sagoma ed altezze diverse dall'edificio esistente, e precisamente:

- la volumetria complessiva del fabbricato ricostruito, senza lo scomputo delle murature di cui alla L.R. 33/2007, non è superiore al volume preesistente di 1.579,41 mc né potrà essere ampliato oltre tale misura;
- la sagoma del fabbricato preesistente viene modificata con traslazione dei corpi di fabbrica, nel rispetto delle distanze dai confini e delle convenzioni stipulate con i confinanti, richiamate in premessa, nel rispetto dei disposti dell'art. 16 delle N.T.A. vigenti;
- l'altezza complessiva del fabbricato viene incrementata rispetto al fabbricato esistente, ma risulta comunque inferiore a quella del fabbricato adiacente e nel rispetto delle distanze tra fabbricati, come disposto dagli artt. 16 b-c e 45 delle N.T.A. vigenti;

ARTICOLO 5 - DOCUMENTI ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

L'esecuzione dell'intervento relativo all'istanza di permesso di costruire convenzionato in data _____ prot. _____ è disciplinata dai criteri operativi che seguono, unitamente a quanto previsto nella documentazione e negli elaborati allegati alla suddetta istanza, costituiti da:

1. Tavola n. 1 - planimetria generale;
2. Tavola n. 2 - piante piano primo sottostrada e piano terra - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo;

3. Tavola n. 3 - piante piano primo e secondo - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo;
4. Tavola n. 4 - pianta delle coperture - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo, sezione D-D - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo;
5. Tavola n. 5 - sezioni A-A B-B C-C - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo;
6. Tavola n. 6 - sezione E-E - stato di fatto - stato di progetto - stato comparativo;
7. Tav. n. 7 - schema adattabilità piano terra, piano primo, piano secondo - schema di fognatura;
8. Tav. n. 8 - calcoli slp stato di fatto e progetto, calcolo delle superfici utili, verifica parcheggi, verifica r.a.i.;

ARTICOLO 6 - DATI DI PIANO

I parametri dell'intervento risultano i seguenti:

- | | |
|--|-------------|
| a) superficie territoriale=fondiaria = | 624,70mq |
| b) volumetria in progetto = | 1.119,20 mc |
| c) volumetria massima = | 1.579,41 mc |
| d) altezza edificio in progetto = | **** m |
| e) altezza massima ammessa = | 10,00 m |
| f) superficie drenante in progetto = | 149,58 m |
| g) superficie drenante minima = | 15% s.f. |

I Lottizzanti, come sopra rappresentati ed in proprio, si obbligano per sé e i loro aventi causa, ad osservare nell'utilizzazione edilizia delle aree sopra indicate, gli indici ed i parametri della presente convenzione.

Sono fatte salve le possibilità di apportare delle successive varianti al PdC convenzionato, in base alle disposizioni dell'art.14 della L.R. n.° 12 dell'11 marzo 2005 e s.m.i. e di quanto ulteriormente previsto da detta legge.

Le eventuali varianti che il Comune di Cislago apporterà agli strumenti urbanistici ed edilizi non renderanno inefficaci i parametri stabiliti nel presente articolo sino alla sua completa validità temporale più avanti stabilita.

L'edificazione delle aree, avverrà in conformità alle prescrizioni della legislazione urbanistica vigente, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano di Governo del Territorio vigente e della presente convenzione.

ARTICOLO 7 - MONETIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI CUI ALL'ART. 6A DELLE N.T.A. VIGENTI E CONTRIBUTI DI COSTRUZIONE.

La proprietà si impegna a versare i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al contributo sul costo di costruzione ed alla monetizzazione delle urbanizzazioni di cui all'art. 6a delle N.T.A.,

al rilascio del permesso di costruire, con le tariffe vigenti al momento del rilascio dello stesso e nei termini e con le modalità indicati nello stesso permesso di costruire.

ARTICOLO 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE

La proprietà, per poter edificare quanto previsto dal permesso di costruire, dovrà attendere il rilascio del permesso di costruire stesso e provvedere al relativo ritiro.

ARTICOLO 9 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE PER MODIFICAZIONI DELLE CONDIZIONI IN ESSA CONTENUTE

In fase di esecuzione, potranno essere richieste dall'Operatore eventuali varianti al permesso di costruire convenzionato, senza variare la presente convenzione, purché tali modifiche progettuali non incidano sulle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto originario, sul dimensionamento globale degli insediamenti, sulla quantificazione delle aree standard e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ARTICOLO 10 - ATTUAZIONE E DURATA DELLA COVENZIONE.

La presente convenzione ha efficacia sino all'assolvimento degli obblighi ivi previsti. Tali obblighi dovranno essere assolti entro il termine per l'ultimazione dei lavori indicati nella richiesta di per-

messo di costruire convenzionato in data _____ prot. _____, cioè entro tra anni dalla data di inizio lavori stessi, fatta salva la facoltà di proroga prevista dall'art. 15 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato dall'Operatore entro un anno dalla data di notifica del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

ARTICOLO 11 - SPESE ED IMPOSTE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico dell'operatore e dei suoi aventi causa. L'operatore si obbliga a consegnare al Comune di Cislago entro 60 giorni dalla trascrizione del presente atto, una copia semplice corredata dalla relativa nota di trascrizione.

ARTICOLO 12 - RATTIFICA DELLA CONVENZIONE E TRASCRIZIONE

I componenti autorizzano il competente Conservatore a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, con sollievo dello stesso Conservatore da ogni e qualsiasi responsabilità in merito al suo contenuto.

ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14 - NORMA FINALE

Per quanto non è stato indicato e non è contenuto nella presente convenzione, le parti si obbligano a fare riferimento alle Leggi ed ai regolamenti vigenti alla data odierna. I comparenti, preso atto dell'informativa avuta da me Notaio, ai sensi delle Legge 196/2003, prestano il proprio consenso al "trattamento dei dati personali" contenuti nel presente atto e per dare esecuzione allo stesso, oltre che per adempiere ai doveri di Legge.

Di questo atto, io Notaio, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono e viene

omessa la lettura degli allegati per concorde dispensa dei comparenti medesimi. Questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia e completato a mano da me, consta di n° fogli, dei quali occupano n° facciate, oltre gli allegati.

Per il Comune di Cislago

Dott.ssa Marina Lastraioli

La proprietà:
