



**DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 136 DEL 06/12/2021**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE N.136 DEL 06/12/2021**

OGGETTO:

APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI.

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

All'appello risultano:

Cognome e Nome	Presente
1. STEFANO CALEGARI - Sindaco	Sì
2. ROMINA CODIGNONI - Vice Sindaco	Sì
3. GIAMPAOLO MAZZUCHELLI - Assessore	Sì
4. CHIARA BROLI - Assessore	No
5. MICHELE UBOLDI - Assessore	Sì
Totale Presenti:	4
Totale Assenti:	1

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale Avv. GIOVANNI ANTONIO COTRUPI .

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



COMUNE DI CISLAGO – PROVINCIA DI VARESE

Proposta Servizio Tecnico Comunale - Giunta Comunale n. 887/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 18/02/2021, è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Cislago richiesta di PerMESSO di Costruire Convenzionato per la nuova edificazione di due edifici unifamiliari e due palazzine di quattro appartamenti in via C. Battisti, in zona B* del P.G.T. vigente;
- in data 25/11/2021 sono stati presentati i documenti integrativi per l'istruttoria della pratica edilizia da parte dell'Ufficio Tecnico;
- è stato presentato lo schema di convenzione ed i relativi allegati, integrato per ultimo in data 25/11/2021;

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

- l'art. 6a delle N.T.A. del P.G.T. vigente subordina l'edificazione alla preventiva cessione delle aree destinate alla cessione e/o al convenzionamento all'uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a parcheggio e a verde attrezzato;
- nella richiesta di PerMESSO di Costruire Convenzionato sopra citata è prevista la cessione di n. 14 parcheggi e n. 1 posto moto ed il convenzionamento perpetuo all'uso pubblico delle aree a verde, con obbligo di manutenzione a carico della proprietà per un costo di realizzazione pari a € 34.949,98, più I.V.A. al 10% per complessivi € 38.444,98, oltre agli oneri della sicurezza di € 1.500,00, più I.V.A. al 10%;
- la perequazione per tale Ambito di cui all'art. 45 delle N.T.A. di P.G.T. (indice di 0,20 mc/mq) viene monetizzata per una somma pari a € 70.285,81;
- lo standard urbanistico ai sensi dell'art. 55 delle N.T.A., calcolato sulla volumetria aggiuntiva di mc 162,98, viene monetizzato per una somma di € 6.010,00;
- lo schema di convenzione presentato è conforme alle norme del vigente P.G.T.;

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

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

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

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

Visto il vigente Statuto Comunale;

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

Con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e forma previsti dalla legge;

DELIBERA

- 1) Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare lo schema di convenzione, allegato alla presente, relativo alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato per la nuova edificazione di due edifici unifamiliari e due palazzine di quattro appartamenti in via C. Battisti, in zona B* del P.G.T. vigente;
- 3) Di demandare al Responsabile del Servizio Tecnico la stipula della suddetta Convenzione, con oneri a carico del richiedente;
- 4) Di dare atto che l'acquisizione costituirà variazione positiva del patrimonio dell'Ente (Beni demaniali) e di ciò sarà data opportuna evidenza nelle scritture di contabilità economica-patrimoniale nel rendiconto dell'esercizio finanziario di acquisizione del titolo di proprietà;
- 5) Di dare atto dell'acquisizione dei pareri:
 - di regolarità tecnica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico;
 - di regolarità contabile rilasciato dalla Responsabile del Servizio Finanziario e di Ragioneria;
 - relazione tecnica redatta dal Servizio Tecnico;
 - schema di convenzione, parzialmente oscurata per motivi di privacy;
(n. 4 allegati).

Successivamente, con votazione separata,

DELIBERA

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. 136 DEL 06/12/2021

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

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di legge;

D E L I B E R A

Di approvare la proposta di deliberazione ad oggetto: "APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI. " 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 SINDACO PRESIDENTE Firmato digitalmente STEFANO CALEGARI	IL SEGRETARIO GENERALE Firmato digitalmente Giovanni Antonio Cotrupi
---	--

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.

COMUNE DI CISLAGO
(Provincia di Varese)

BOZZA ATTO DI CONVENZIONE

Tra la società Immobiliare Il Parco srl e il Comune di Cislago, per la cessione delle aree esterne per parcheggi e verde lungo la via Cesare Battisti. Richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato n. del

L'anno il giorno del mese di in Cislago, nella sede municipale, avanti a me Dott. Notaio in si sono costituiti :

da una parte il Comune di Cislago, rappresentato da nato a
il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Cislago, decreto nomina n.

Dall'altra parte l'Arch. o nato a C.F. domiciliato per la carica in Milano via Aurelio Saffi n.29, che interviene al presente atto in qualità di amministratore della Società: "IMMOBILIARE IL PARCO SRL", con sede in Milano via Aurelio Saffi n.29, capitale sociale di Euro 10.000,00 interamente sottoscritto e versato, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 04998690962, munito degli occorrenti poteri di firma come lo stesso dichiara e garantisce e come risulta anche dagli atti depositati presso il Registro delle imprese di Varese.

Dell'identità e della piena capacità giuridica delle parti sopra costituite io Notaio sono personalmente certo. Espressamente le stesse dichiarano di rinunciare all'assistenza di testimoni e lo fanno con il mio consenso.

PREMESSO CHE

- La società Immobiliare Il Parco s.r.l. ha richiesto in data Permesso di Costruire Convenzionato n. prot. relativo alla costruzione di edificio plurifamiliare e n.2 villette singole in via Cesare Battisti n. mapp. del Comune di Cislago;
- le vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T. del Comune di Cislago all'art. 6a prevedono che per poter procedere all'edificazione devono essere preventivamente cedute le aree di urbanizzazione primaria (parcheggio, verde);
- la società intende cedere l'area prevista a parcheggio mentre per l'area a verde prevede il convenzionamento ad uso pubblico senza cessione e con la manutenzione perpetua a carico della stessa;

Tutto ciò premesso e considerato, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

art. 1) Le premesse in narrativa costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione con riferimento ai atti ivi richiamati.

art. 2) 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.

art. 3) La Società Immobiliare Il Parco s.r.l.:

- cede gratuitamente al Comune di Cislago, che accetta, la piena proprietà dell'area sita in Comune di Cislago in via C. Battisti censita al Catasto Terreni del predetto Comune – sezione censuaria di Cislago foglio particella da destinare a parcheggio pubblico, da realizzare come da progetto allegato alla pratica edilizia n.
- asserve all'uso pubblico l'area destinata a verde pubblico con l'obbligo della futura e perpetua manutenzione della stessa, sita in via G. Cesare censita al Catasto Terreni del predetto Comune – sezione censuaria di Cislago foglio particella
- si fa carico di tutti gli oneri relativi alla progettazione e direzione dei lavori sopra descritti.

Confini

Quanto ceduto confina, da Nord in senso orario, con

Dichiarazioni ex art. 29 comma 1-bis l. 27 febbraio 1985 n. 52

Le Parti contraenti dichiarano che, con riguardo a quanto ceduto, non si applicano le disposizioni di cui all'art. 29 comma 1-bis l. 27 febbraio 1985 n. 52, trattandosi di area urbana come tale priva di rendita nonché di planimetria, ai fini della cui miglior identificazione si richiama l'estratto di mappa depositato nel Catasto Terreni del predetto Comune, che si allega al presente atto sotto la lettera "A", garantendo al Comune che non sono in corso frazionamenti catastali ancora da introdurre in atti.

Consistenza

Quanto in oggetto è ceduto nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui attualmente si trova, ben conosciuti e accettati dal Comune, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, così come alla Parte cedente spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Ipoteca legale

La Parte cedente, per quanto occorrer possa, rinunzia al diritto d'ipoteca legale al medesimo spettante in virtù della presente cessione.

Effetti giuridici

Gli effetti giuridici della presente cessione decorrono da **oggi** a beneficio e a carico delle Parti contraenti. Da oggi il Comune viene immesso nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto ceduto e pertanto da oggi stesso vantaggi e oneri relativi saranno rispettivamente a suo favore e a suo carico.

Garanzia per evizione

La Parte cedente garantisce al Comune che quanto ceduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere.

Garanzia per i vizi della cosa ceduta

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1490 e seguenti c.c., la Parte cedente garantisce al Comune che quanto ceduto è immune da vizi che lo rendano **inidoneo** all'uso a cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Ulteriori garanzie

La Parte cedente garantisce altresì al Comune di essere in regola con il pagamento di qualsiasi tassa o imposta, diretta o indiretta, comunque afferente quanto ceduto, impegnandosi a corrispondere quelle dovute fino alla data di stipula del presente atto, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva a tale data.

Provenienza

Quanto ceduto è pervenuto:

- alla Parte cedente ...

Certificato di Destinazione Urbanistica

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la Parte cedente consegna il Certificato di Destinazione Urbanistica n. ..., rilasciato dal Comune di Cislago in data 22 ottobre 2020, che si allega al presente atto sotto la lettera "...", certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti quanto ceduto, dichiarando la Parte cedente medesima che dalla data del suo rilascio a oggi non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici dallo stesso emergenti e non vi sono ordinanze inerenti a lottizzazioni.

Incendi

Le Parti contraenti, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10 l. 21 novembre 2000 n. 353, dichiarano che quanto ceduto non è stato percorso da incendi.

art. 4) La regolare ultimazione dei lavori 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 da parte del direttore dei lavori delle opere sopra descritte.

art. 5) I lavori relativi al parcheggio e all'area a verde pubblico, con obbligo della futura e **perpetua manutenzione** del verde, dovranno essere ultimati prima della richiesta di agibilità dei fabbricati di cui al Permesso di Costruire e comunque entro il termine di 3 (tre) anni dal rilascio dello stesso. In caso gli stessi non vengano terminati nei tempi indicati, fatte salve le cause impreviste e imprevedibili, che andranno tempestivamente comunicate al Servizio Tecnico Comunale, i fabbricati non potranno essere dichiarati agibili, ed il comune potrà avvalersi delle somme della garanzia fidejussoria, di cui al successivo punto, per il completamento delle stesse.

Art. 6) I box pertinenziali in aderenza all'area standard che verrà ceduta prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere costruiti in aderenza all'area standard stessa.

art. 7) A garanzia degli obblighi assunti col presente contratto, la Società Immobiliare Il Parco srl ha prestato garanzia fidejussoria n. rilasciata da per un importo pari ad Euro, come risultante da computo metrico allegato al presente atto. La **fidejussione** è posta a garanzia della loro esatta e regolare esecuzione; nella stessa è prevista espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta di questa Amministrazione. Nell'ipotesi di inadempimento anche parziale alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Società Immobiliare Il Parco srl autorizza sin d'ora il Comune di Cislago a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale o extragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e prelievi che il comune stesso dovrà fare. La Società Immobiliare Il Parco srl si obbliga inoltre ad integrare la fidejussione qualora venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze accertate. Detta garanzia verrà svincolata e restituita a lavoro ultimato e collaudato, previa richiesta scritta da parte del titolare della stessa.

art. 8) Dovrà essere comunicata la data di inizio e fine lavori nonché reso edotto l'Ufficio Tecnico Comunale di ogni eventuale problema sorto nel corso di svolgimento degli stessi. Qualora per tali lavori si dovesse occupare la sede stradale, dovranno essere ottenute le apposite autorizzazioni.

art. 9) Tutte le opere da realizzare dovranno compiersi nel rispetto delle norme di buona tecnica ed in conformità alle disposizioni regolamentari ed esecutive previste nelle norme in materia di opere

pubbliche (D.Lgs. 50/2016, D.P.R. 207/2010, D.M. 49/2018, D.M. 145/2000 per le parti ancora applicabili). Dette opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza e supervisione degli organi comunali competenti ed il collaudo sarà riservato alla esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico all'uopo incaricato dal Comune a suo insindacabile giudizio.

art. 10) Tutti gli oneri e le responsabilità relative e conseguenti alla progettazione, alla direzione lavori, al coordinamento della sicurezza e quant'altro concernente la conduzione e l'esecuzione dei lavori sono convenuti a carico della Società Immobiliare Il Parco srl la quale 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 di adeguate competenze in materia.

art. 11) Nell'esecuzione dei lavori che formano oggetto della presente convenzione, l'impresa s'impegna e obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale di lavoro per gli operai dipendenti delle aziende industriali edili ed affini e negli accordi locali integrativi dello stesso in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori suddetti, D.U.R.C. e la dichiarazione dell'organico medio annuo con il contratto applicato ai dipendenti.

art. 12) La Società Immobiliare Il Parco srl s'impegna ad eseguire e/o far eseguire le opere ad imprese in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente (DPR 207/2010) ed a comunicar all'Amministrazione Comunale l'Impresa assuntrice dei lavori ed i relativi eventuali subentri.

art. 13) 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 al progetto approvato o non eseguiti a regola d'arte o non ultimati nei termini stabiliti, fermo restando, in ogni caso, le responsabilità della Società per la buona esecuzione e manutenzione dei lavori fino alla resa in consegna dei lavori stessi e delle opere da parte del Comune.

art.14) Si dà atto che l'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità civile e penale per danni causati a terzi ed alle reti ed infrastrutture pubbliche della realizzazione delle opere di cui trattasi.

Art. 15) I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria totale (SF): mq 4.775,42

Superficie fondiaria di pertinenza del mapp. 1089 (ex villa Megali) mq - 486,27

Superficie fondiaria di progetto mq 4.775,42 – 486,27 = mq 4.289,21

Volume edificabile Ambito B* mq 4.289,21 x 0,50 mc/mq = mc 2.144,60

Volume edificabile da mapp. 7649: mq 123,01 x 0,50 mc/mq = mc 61,51

Volume edificabile Ambito B* + volume mapp. 7649: mc 2.144,60 + 61,51 = mc 2.206,11

Volume di progetto aggiuntivo (compreso tra 0,50 e 0,80 mc/mq ai sensi art. 45.4.3 N.T.A.) mc 162,98

Volume totale in progetto: 2.144,60 + 61,51 + 162,98 = mc 2.369,09

Art. 16) In relazione ai disposti della legge regionale n. 12/2005 e alle disposizioni di cui alle NTA vigenti (art. 6A), a fronte dell'utilizzazione edificatoria di cui all'articolo 15 precedente, sono calcolate le seguenti quantità di standard minimo:

Standard minimo calcolato sul volume edificabile Ambito B* + volume mapp. 7649:

parcheggio art. 6a mc 2.206,11/ 80 mc x 3 mq/ab. = mq 82,73

verde art. 6a mc 2.206,11 / 80 mc x 3 mq/ab. = mq 82,73

Standard minimo calcolato sul volume aggiuntivo mc 162,98

Standard art. 55 N.T.A. da monetizzare mc 162,98 / 80 mc x 29,50 mq/ab. = mq 60,10 X 100,00 €/mq
= € 6.010,00 (delibera G.C. 21 Del 09/02/2017)

Unità immobiliari in progetto: 4 + 4 appartamenti + 2 ville + ex Villa Megali + 3 posti auto eliminati su v.
Battisti = 14 posti auto

Posti auto pubblici in progetto: 14 posti auto + 1 posto moto

Area a parcheggio in cessione mq 175,00 + area manovra

Area a verde asservita all'uso pubblico mq 90,60

Art. 17) Lo standard qualitativo (onere di perequazione) dovuto per gli interventi del D.d.P., calcolato come previsto dall'art. 32.b.4 delle N.T.A. del vigente P.G.T. in ragione di 1 mq ogni 10 mc per interventi residenziali risulta per l'Ambito B* (ai sensi dell'art. 45.8 delle N.T.A. del vigente P.G.T.) calcolato come segue:

superficie fondiaria mq 4.775,48 x 0,20 mc/mq = mc 955,10

standard qualitativo mc 955,10 / 10 = mq 95,51 x 735,90 € /mq = € 70.285,81

(standard qualitativo stabilito in € 735,92 al mq con deliberazione G.C. n. 78 del 13.04.2017).

Il Soggetto Attuatore versa tale importo contestualmente alla firma della presente convenzione come risulta dalla ricevuta di avvenuto bonifico n. del

Art. 18) La società si impegna a versare i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al contributo sul costo di costruzione, 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.

Art. 19) 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.

Art. 20) 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.

Art. 21) 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.

Art. 22) I comparenti 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.

Art. 23) 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.

ALLEGATI :

Planimetria e sezione raffiguranti l'area a parcheggio in cessione e l'area verde da asservire ad uso pubblico;

Computo metrico estimativo delle opere da realizzarsi;

Polizza fidejussoria

Allegato A di progetto

La presente convenzione è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. pagine di pari facciate.

Della stessa ho dato lettura ai comparenti, che la approvano e la sottoscrivono.

IL TITOLARE DEL PERMESSO

PER IL COMUNE DI CISLAGO

IL NOTAIO DOTT.

COMUNE DI CISLAGO
(Provincia di Varese)
Servizio Tecnico Comunale
Urbanistica - Edilizia Privata

OGGETTO: APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI.

Premesso che in data 18/02/2021, integrata per ultimo in data 25/11/2021, è stata presentata allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cislago istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per la nuova edificazione di due edifici unifamiliari e due palazzine di quattro appartamenti in via C. Battisti, in zona B* del P.G.T. vigente;

Tenuto conto che:

- l'art. 45, c. 4 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, prevede che “*l'edificazione è consentita tramite: [...] 3) Permesso di Costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione, e per interventi di ristrutturazione urbanistica, fino all'indice massimo I.f. = I.t. = 0,80 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque”);*
- l'art. 45, c. 8 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, prevede la cessione o la monetizzazione dello standard “*da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta dell'Amministrazione Comunale nella misura massima di 23,50 mq./ab. di urbanizzazione secondaria riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq., e minima di 3 + 3 mq./ab. di urbanizzazione primaria, riferita alla volumetria di progetto. In quest'ultimo caso la quota di urbanizzazione secondaria calcolata come previsto dal successivo art. 55 verrà monetizzata.”;*
- l'art. 45, c. 8 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, prevede inoltre che “*Per il lotto B* così come contornato sull>All. n°. 1 - Doc. 3A, fermo restando i meccanismi di cui sopra, è prevista una perequazione iniziale pari a (0,50 – 0,30 =) 0,20 mc./mq. da attuarsi secondo i criteri di cui all'art. 33 delle presenti norme. Nel caso di ristrutturazione urbanistica dell'ambito B* il progetto dell'intervento dovrà prevedere un parcheggio di tipo protetto di superficie adeguata a soddisfare con il fabbisogno di parcheggi dell'intervento, anche in parte quello del suo contesto”;*

Considerato che:

- l'art. 6a delle N.T.A. del P.G.T. vigente subordina l'edificazione alla preventiva cessione delle aree di sedime stradale e alla cessione e/o al convenzionamento all'uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a parcheggio e a verde attrezzato;
- nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato sopra citata è prevista la cessione di n. 14 parcheggi e n. 1 posto moto ed il convenzionamento ~~perpetuo~~ all'uso pubblico delle aree a verde, con obbligo di manutenzione a carico della proprietà;
- la perequazione ai sensi dell'art. 45 delle N.T.A. di P.G.T. per tale Ambito è prevista con la monetizzazione pari all'indice di 0,20 mc/mq;
- lo standard ai sensi dell'art. 55 delle N.T.A. viene calcolato sulla volumetria aggiuntiva di mc 162,98, derivante dall'incremento dell'indice previsto;
- lo Standard minimo ai sensi dell'art. 6a delle N.T.A. di P.G.T. viene calcolato sul volume edificabile dell'Ambito B* oltre al volume trasferito del mapp. 7649 e lo stesso viene reperito in loco;

Visto lo schema di Convenzione avente ad oggetto la cessione e la gestione delle aree esterne

per parcheggi e verde lungo la via C. Battisti, oltre alle relative monetizzazioni degli standard e della perequazione previsti, presentato dal professionista incaricato dalla proprietà;

Tutto ciò premesso si precisa quanto segue:

I dati quantitativi dell'intervento sono di seguito elencati:

Superficie fondiaria totale (SF): mq 4.775,42

Superficie fondiaria di pertinenza del mapp. 1089 (ex villa Megali) mq - 486,27

Superficie fondiaria di progetto mq 4.775,42 – 486,27 = mq 4.289,21

Volume edificabile Ambito B* mq 4.289,21 x 0,50 mc/mq (di cui 0,20 mc/mq da perequare) = mc 2.144,60

Volume edificabile da mapp. 7649: mq 123,01 x 0,50 mc/mq = mc 61,51

Volume edificabile Ambito B* + volume mapp. 7649: mc 2.144,60 + 61,51 = mc 2.206,11

Volume di progetto aggiuntivo (compreso tra 0,50 e 0,80 mc/mq ai sensi art. 45.4.3 N.T.A.) mc 162,98

Volume totale in progetto: 2.144,60 + 61,51 + 162,98 = mc 2.369,09

- lo Standard minimo ai sensi dell'**art. 6a delle N.T.A. di P.G.T.** calcolato sul volume edificabile Ambito B* + volume mapp. 7649 risulta pari a:

parcheggio art. 6a delle N.T.A. di P.G.T.

mc 2.206,11 / 80 mc x 3 mq/ab. = mq 82,73 < previsti 14 posti auto + 1 posto moto 175 mq. + area di manovra (Unità immobiliari in progetto: 4 + 4 **appartamenti** + 2 ville + ex Villa Megali + 3 posti auto eliminati su v. Battisti = 14 posti auto);

verde art. 6a delle N.T.A. di P.G.T.

mc 2.206,11 / 80 mc x 3 mq/ab. = mq 82,73 < mq 90,60 previsti asserviti all'uso pubblico.

Il costo dei lavori di realizzazione del parcheggio è stato quantificato in € 34.949,98, più I.V.A. al 10% per complessivi € 38.444,98, oltre agli oneri della sicurezza di € 1.500,00 oltre I.V.A. al 10%.

- lo **standard qualitativo** (onere di perequazione) calcolato come previsto dall'art. 32.b.4 delle N.T.A. del vigente P.G.T. in ragione di 1 mq ogni 10 mc per interventi residenziali risulta per l'Ambito B* (ai sensi dell'art. 45.8 delle N.T.A. del vigente P.G.T.) calcolato in € **70.285,81** (superficie fondiaria mq 4.775,48 x 0,20 mc/mq = mc 955,10 / 10 = mq 95,51 x 735,90 € /mq come da deliberazione G.C. n. 78 del 13.04.2017);

- lo **Standard minimo** calcolato sul volume aggiuntivo mc 162,98 (**art. 55 N.T.A. di P.G.T.**) da monetizzare è pari a mc 162,98 / 80 mc x 29,50 mq/ab. = mq 60,10 x 100,00 €/mq = € **6.010,00** (delibera G.C. 21 Del 09/02/2017),

- verranno versate le somme dovute per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondarie oltre al contributo sul costo di costruzione, al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato;

si ritiene che quanto proposto ed indicato nello schema di convenzione allegato rispetti i disposti delle vigenti norme del P.G.T. e delle normative in materia urbanistica e, pertanto, sia accoglibile.

Si trasmette la presente alla Giunta Comunale per le determinazioni di competenza.

Cislago, 30/11/2021.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
dott.ssa Marina Lastraoli





Proposta Servizio Tecnico Comunale - Giunta Comunale n. 887/2021

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Il sottoscritto Responsabile del Servizio Tecnico, nominato con Decreto Sindacale N. 51 del 18/05/2020;

Per quanto di competenza sulla proposta di deliberazione:

Oggetto:

APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI.

esprime parere Favorevole

ai sensi dell'art. 49, 1° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così come modificato dal D.L. 174 del 10/10/2012, attestando nel contempo, ai sensi dell'art.147 – bis, 1° comma, del medesimo D.LGS, la regolarità e la correttezza dell'atto amministrativo proposto.

Cislago, 01/12/2021

Il Responsabile del Servizio

Firmato Digitalmente

Marina Lastraioli

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.



Proposta Servizio Tecnico Comunale - Giunta Comunale n. 887/2021

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
E DI RAGIONERIA**

VISTO l'art. 49 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

VISTO l'art. 147 bis primo comma del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267;

VISTO l'art. 76 del vigente Statuto Comunale;

VISTO il vigente regolamento di contabilità;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000 n. 267, parte seconda;

VISTO il D.Lgs. 23.06.2011 n. 118 e s.m.i.;

VISTO il Decreto Sindacale n. 75 del 01/09/2020 di nomina a Responsabile del Servizio Finanziario;

VISTA la proposta ad oggetto:

APPROVAZIONE BOZZA DI CONVENZIONE PER LA CESSIONE DI AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO E ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DI AREA A VERDE PUBBLICO RELATIVA A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI EDIFICI.

E S P R I M E

parere favorevole di regolarità contabile in ordine alla proposta deliberativa.

Cislago, 06/12/2021

La Responsabile del Servizio Finanziario
Firmato digitalmente
Giuseppina Cozzi

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