



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 149 del 28/11/2023

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - P.E. N. N.124/2023 (ART. 28/BIS DPR 380/2001 E S.M.I. E ART. 14 - COMMA 1/BIS L.R. N. 12/2005 E S.M.I.) - INTERVENTO DI "RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA" COSTITUITO DALLA COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE CON RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE NEL RISPETTO DELLA GIACITURA ORIGINALE CON MODIFICA DI SAGOMA IN VIA COMI N. 16 - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno **duemilaventitre** addì **ventotto** del mese di **novembre** alle ore **18:30** nella sala giunta comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, si sono riuniti i componenti di questa Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

CAVALLIN MARCO	SINDACO	Presente
ZAINI CECILIA	VICE SINDACO	Presente
COLOMBO MAURIZIO	ASSESSORE	Presente
FILPA MONICA	ASSESSORE	Presente (da remoto)
ANDREOLETTI CLAUDIO	ASSESSORE	Presente
TORTOSA MAURIZIO	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Con l'intervento e l'opera del Dott.ssa Maria Conte .

RICHIAMATO l'art. 4 c. 3 del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale approvato con Deliberazione n. 58 in data 26/04/2022;

Dato atto che la Giunta Comunale può svolgere le proprie sedute avvalendosi dello strumento telematico della videoconferenza a condizione che gli Assessori che utilizzano tale procedura di partecipazione possano essere identificati e che sia loro consentito di seguire la discussione ed intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti posti all'ordine del giorno;

Dato atto che il Segretario Comunale verbalizzante ha attestato che la qualità audio/video del collegamento è sufficientemente idonea a comprendere quanto espresso dai componenti partecipanti alla seduta in videoconferenza.

Dato atto che l'Assessora, Ing. Filpa Monica è l'unico componente della Giunta Comunale che partecipa alla seduta in modalità "videoconferenza";

Presiede la seduta, nella sua qualità di Sindaco, l'Arch. Marco Cavallin che dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO - P.E. N. N.124/2023 (ART. 28/BIS DPR 380/2001 E S.M.I. E ART. 14 - COMMA 1/BIS L.R. N. 12/2005 E S.M.I.) - INTERVENTO DI "RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA" COSTITUITO DALLA COMPLETA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE CON RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE NEL RISPETTO DELLA GIACITURA ORIGINALE CON MODIFICA DI SAGOMA IN VIA COMI N. 16 - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

VISTO CHE:

- in data 13 giugno 2023, atti 7772, la Sig.ra F. B., residente a *omissis, omissis*, a seguito di preliminare richiesta di valutazione del progetto in data 16.12.2022, atti 15869, ha depositato al protocollo generale del Comune istanza di Permesso di Costruire Convenzionato - **P.E. n. 124/2023**, resa ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis della l.r. n. 12/05, per intervento di ricomposizione volumetrica su fabbricato residenziale e annessa area pertinenziale sito in Via G. Comi, 16, individuato al Catasto Fabbricati al mappale 1979, Sub, 501, Fg. 14 Sez. Induno Olona;

CONSIDERATO CHE:

- l'intervento oggetto di istanza di PdC convenzionato è costituito dalla completa demolizione di fabbricato esistente con ricostruzione di fabbricato residenziale unifamiliare nel rispetto della giacitura originale con modifica di sagoma avente una superficie lorda di pavimento di **mq. 195,28** per complessivi **mc. 585,84**, all'interno di una superficie territoriale pari a **mq. 352,04**;
- la suddetta area è compresa all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) disciplinato dall'art. 49, comma 5, lettera "b" delle Norme di Attuazione, al punto 7 della "Tabella della scala degli interventi in presenza di P.A., denominato "Ricomposizione volumetrica";
- ai sensi del combinato disposto di cui al comma 1, art. 28/bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e del comma 1-bis, art. 14 della legge Regione Lombardia n. 12/05, *"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 ai sensi dell'art. 28-bis del DPR n. 380/2001, non applicabile nel caso di lotti liberi e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 ed è approvata dalla giunta comunale"* è ammesso il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di

urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificate;

CHE la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato costituisce atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo ed è conforme al Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 30 settembre 2013 esecutiva a far data dal 26 ottobre 2013, efficace a far data dal 2 aprile 2014;

CHE l'intervento oggetto di richiesta di Permesso di Costruire convenzionato nr. 124/2023 trova conformità urbanistica nell'art. 49, comma 5, lettera "b" delle Norme di Attuazione, al punto 7 della "Tabella della scala degli interventi in presenza di P.A." denominata "Ricomposizione volumetrica";

CHE l'ambito d'intervento individuato con la particella n. 1979, Fg. 14 del NCEU interessato dall'intervento di "Ricomposizione volumetrica" è interamente servito dalle urbanizzazioni primarie alle quali l'intervento deve unicamente allacciarsi e che, pertanto, nessuna previsione urbanizzativa è prevista;

CHE il Piano di Governo del Territorio vigente ammette la previsione progettuale contenuta nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato presentata in data 13 giugno 2023, al protocollo generale nr. 7772, al protocollo speciale **P.E. n.124/2023** e susseguenti integrazioni, costituita dai seguenti elaborati:

1. Istanza di Permesso di Costruire Convenzionato del 13 giugno 2023, atti 7772, P.E. n. 124/2023;
2. Procura speciale per la sottoscrizione digitale e/o presentazione telematica di pratiche digitali;
3. Titolo di proprietà / dichiarazione / modulo unificato;
4. Relazione tecnica illustrativa delle opere;
5. Tav. A01 – Inquadramento territoriale – Planimetria catastale – Fotopiano – Estratti PGT vigente;
6. Tav. A03 – Stato di fatto planimetria;
7. Tav. A04 – Stato di fatto sezioni;
8. Tav. A05 – Stato di fatto prospetti;
9. Tav. A06 – Progetto – Planimetrie e verifiche R.A.I.;
10. Tav. A07 – Progetto – Sezioni;
11. Tav. A08 – Progetto – Prospetti;
12. Tav. A09 – Raffronti – Piante – Sezioni – Prospetti;
13. Tav. A10 – Schema fognatura;
14. Tav. A11 – Verifiche urbanistiche – Stato di fatto e Progetto;
15. Tav. A12 – Progetto – Simulazioni spazi esterni;
16. Tav. A13 – Progetto – Materiali e colori;
17. Dichiarazione e Relazione Tecnica relativi al superamento delle barriere architettoniche;
18. Prospetto di calcolo preventivo del Contributo di Costruzione;

19. Documentazione fotografica dello stato di fatto;
20. Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 17/01/2018 e D.G.R. 30/11/2011 n. IX/2616 – Aprile 2023;
21. Relazione Geologica ai sensi del D.M. 17/01/2018 e D.G.R. 30/11/2011 n. IX/2616 – Aprile 2023;
22. Esame dell'Impatto paesistico dei progetti;
23. Relazione Paesaggistica;
24. Schema di convenzione.

CHE, ai sensi dell'art. 9, comma 4, delle Norme di Attuazione Piano dei Servizi, per l'ambito d'intervento, la dotazione di aree per servizi è così determinata:

- Edificabilità prevista **585,84 mc**
- Abitanti teorici
 $\text{mc. } 585,84 / 150 \text{ mc/abitante} = \mathbf{3,91 \text{ abitanti teorici}}$
- Dotazione aree per servizi
 $27,40 \text{ mq/abitante} \times 3,91 \text{ abitanti teorici.} = \mathbf{107,13 \text{ mq}}$

CHE con determinazione nr. 315 del 28/09/2023 avente ad oggetto *“Disciplina generale e specifica per i nuclei di antica formazione – Interventi modificativi interessati da pianificazione attuativa - Art. 14, comma 1-bis l.r. n. 12/05 – Adozione di PdC convenzionato per la ricomposizione volumetrica di edifici residenziale - (art. 49 NTA – NAF) VIA Comi 16 – Relazione peritale ai sensi dell'art. 46, comma 1. Lettera “a” l.r. n. 12/05 e s.m.i. – valore della monetizzazione”* è stata approvata la relazione peritale del valore della monetizzazione riferita alla dotazione delle aree a servizi pari a **€ 8.413,00**;

CHE:

- la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato del 13 giugno 2023, al protocollo generale nr. 7772, al protocollo speciale **P.E. n.124/2023**, è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nella seduta del 9 febbraio 2023, in relazione alla precedente richiesta di valutazione del progetto del 16/12/2022 atti 15869;
- la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato del 13 giugno 2023, al protocollo generale nr. 7772, al protocollo speciale **P.E. n.124/2023**, è stata sottoposta all'esame della Commissione per il Paesaggio nella seduta del 9 febbraio 2023, in relazione alla precedente richiesta di valutazione del progetto del 16/12/2022 atti 15869;

CHE l'intervento di “Ricomposizione volumetrica” del fabbricato sito in via G. Comi, 16, individuato al Catasto Fabbricati mappale 1979, Sub. 501, Fg. 14 prevede:

- completa demolizione di fabbricato esistente con ricostruzione di fabbricato residenziale unifamiliare nel rispetto della giacitura originale con modifica di sagoma aventi una superficie lorda di pavimento di **mq. 195,28** per complessivi **mc. 585,84**;

APPURATO CHE:

- prima del rilascio del Permesso di Costruire convenzionato, si rende necessario approvare lo schema atto convenzionale;
- lo schema di convenzione allegato alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'oggetto, così come revisionato, integrato e modificato dall'Ufficio tecnico comunale, regola i rapporti fra le parti e prevede all'art. 6 la sola monetizzazione delle aree non cedute per servizi;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'approvazione dello schema di convenzione riferito alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato **n. 124/20023**;

VISTI l'art. 28 bis del d.P.R. n. 380/2001 e l'art. 14, comma 1-bis della legge Regione Lombardia n. 12/05;

VISTO l'art. 11 della legge 241/90 e s.m.i. recante "accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" dal quale discende l'obbligo di stipulare la convenzione per iscritto; non è previsto che l'atto sia pubblico, ma risulta evidente che la natura del contenuto della convenzione e la tutela degli interessi della pubblica amministrazione esigono che l'atto sia pubblico o con scrittura autenticata, anche al fine dell'eventuale trascrizione relativa agli obblighi che potrebbero incidere su diritti reali; alla convenzione si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili; per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

VISTA la l.r. n. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la legge 17 agosto 1942, n. 1150;

VISTO il vigente Piano di Governo del Territorio;

VISTO il D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

VISTO lo Statuto Comunale;

DATO ATTO CHE sono stati acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica dal responsabile del settore interessato e di regolarità contabile dal responsabile del settore Economico/Finanziario di cui all'art. 49, comma 1 e s.m.i. del T.U.E.L. 267 del D.Lgs 18/08/2000 che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale;

Per propria competenza ai sensi dell'art.29 dello Statuto Comunale e dell'art.48 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

DI APPROVARE per le ragioni di cui alle premesse che si richiamano integralmente, lo schema di convenzione riferito alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato P.E. n. 124/2023, per la completa demolizione di fabbricato esistente con ricostruzione di

fabbricato residenziale unifamiliare nel rispetto della giacitura originale con modifica di sagoma avente una superficie lorda di pavimento di mq. 195,28 per complessivi mc. 585,84, all'interno di una superficie territoriale pari a mq. 352,04, giunta al protocollo comunale in data 13 giugno 2023, atti 7772 e successive integrazioni, composto dai seguenti elaborati:

- Istanza di Permesso di Costruire Convenzionato del 13 giugno 2023, atti 7772, P.E. n. 124/2023;
- Procura speciale per la sottoscrizione digitale e/o presentazione telematica di pratiche digitali;
- Titolo di proprietà / dichiarazione / modulo unificato;
- Relazione tecnica illustrativa delle opere;
- Tav. A01 – Inquadramento territoriale – Planimetria catastale – Fotopiano – Estratti PGT vigente;
- Tav. A03 – Stato di fatto planimetria;
- Tav. A04 – Stato di fatto sezioni;
- Tav. A05 – Stato di fatto prospetti;
- Tav. A06 – Progetto – Planimetrie e verifiche R.A.I.;
- Tav. A07 – Progetto – Sezioni;
- Tav. A08 – Progetto – Prospetti;
- Tav. A09 – Raffronti – Piante – Sezioni – Prospetti;
- Tav. A10 – Schema fognatura;
- Tav. A11 – Verifiche urbanistiche – Stato di fatto e Progetto;
- Tav. A12 – Progetto – Simulazioni spazi esterni;
- Tav. A13 – Progetto – Materiali e colori;
- Dichiarazione e Relazione Tecnica relativi al superamento delle barriere architettoniche;
- Prospetto di calcolo preventivo del Contributo di Costruzione;
- Documentazione fotografica dello stato di fatto;
- Relazione Geotecnica ai sensi del D.M. 17/01/2018 e D.G.R. 30/11/2011 n. IX/2616 – Aprile 2023;
- Relazione Geologica ai sensi del D.M. 17/01/2018 e D.G.R. 30/11/2011 n. IX/2616 – Aprile 2023;
- Esame dell'Impatto paesistico dei progetti;
- Relazione Paesaggistica;
- Schema di convenzione.

DI DARE ATTO dell'art. 11 della legge 241/90 e s.m.i. recante “accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento” dal quale discende l'obbligo di stipulare la convenzione per iscritto, atto pubblico e/o scrittura autenticata, mentre alla convenzione si applicano i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti, se e in quanto compatibili, nonché per sopravvenuti motivi di pubblico interesse l'amministrazione può recedere unilateralmente dall'accordo, fatto salvo il diritto del privato ad un indennizzo per gli eventuali pregiudizi subiti;

DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 28 bis del d.P.R. 380/2001 e s.m.i. il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo

Il della Parte I del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;

DI DEMANDARE al Responsabile del Settore Tecnico i necessari e conseguenti adempimenti correlati all'attuazione del presente atto, con ogni onere a carico della Sig.ra OMISSISS che interviene in quanto proprietaria del fabbricato sito in via G. Comi, 16, individuato al NCEU al mappale 1979, Sub. 501 Sez. Induno Olona;

DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 e s.m.i., qualunque soggetto ritenga il presente atto lesivo dei propri interessi può proporre ricorso al TAR entro 60 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione.



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. **53** del **28.11.2023**

IL SINDACO
Arch. Marco Cavallin

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Maria Conte