



COMUNE DI INDUNO OLONA
Provincia di Varese

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 18 del 31/05/2022

Adunanza ORDINARIA – Prima convocazione – Seduta Pubblica.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 114/2021 (ART. 28/BIS DPR 380/2001 E S.M.I.) PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE E DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN VIA ALAMANNI - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE.

L'anno **duemilaventidue** addì **trentuno** del mese di **maggio** alle ore **20:30** si è riunito in seduta ORDINARIA, nel rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione per il contenimento del contagio da COVID-19, su convocazione del Presidente, il Consiglio Comunale composto dai signori:

CAVALLIN MARCO	SINDACO	Presente
ZAINI CECILIA	CONSIGLIERE	Presente
MARIN EMANUELE	CONSIGLIERE	Presente
BOSSI CHIARA	CONSIGLIERE	Presente
SCHIROSI ALESSANDRO	CONSIGLIERE	Presente
COLOMBO MAURIZIO	CONSIGLIERE	Presente
FILPA MONICA	CONSIGLIERE	Presente
CROSTA FRANCESCA	CONSIGLIERE	Assente
SANDRINI MIRKO	PRESIDENTE DEL CONSIGLIO	Presente
TORTOSA MAURIZIO	CONSIGLIERE	Presente
RANIA GIORGIA	CONSIGLIERE	Presente
MASSARI MIRELLA	CONSIGLIERE	Presente
FERRAZZI ROSA	CONSIGLIERE	Presente
BRENNA ANDREA	CONSIGLIERE	Assente
ZAMMARETTI VITTORE	CONSIGLIERE	Assente
RIVA CARLO	CONSIGLIERE	Presente
GORONE CHIARA	CONSIGLIERE	Presente

PRESENTI, N. 14

ASSENTI N. 3

Partecipa, con le funzioni di legge, il SEGRETARIO DOTT.SSA CONTE MARIA.

Il Sig. SANDRINI MIRKO assume la Presidenza e, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara valida la seduta per la trattazione dell'oggetto suindicato. Partecipa, senza diritto di voto, l'Assessore esterno Claudio Andreoletti.

Successivamente, alle ore 22.22 il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO introduce la trattazione dell'argomento iscritto al punto n. 4 all'ordine del giorno.

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 114/2021 (ART. 28/BIS DPR 380/2001 E S.M.I.) PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE E DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN VIA ALAMANNI - APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO CHE:

- in data 20 maggio 2021 atti 6077, la **SOCIETÀ D'ANDREA COSTRUZIONI SRL nella persona del Dott. D'ANDREA ALESSIO in qualità di Legale Rappresentante** ha depositato al protocollo generale del Comune istanza di Permesso di Costruire - P.E. n. 114/2021, un permesso di costruire ai sensi dell'art. 28/bis DPR n. 380/2001 e sm.i. per la realizzazione di:
 - nuovo fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare con Superficie Lorda di Pavimento di **mq. 541,22** pari a **mc. 1.623,66**;
 - nuovo fabbricato ad uso residenziale unifamiliare con Superficie Lorda di Pavimento di **mq. 124,72** pari a **mc. 374,16**;
- la suddetta area è compresa all'interno del Tessuto Urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) regolamentato dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole con l'attribuzione dei seguenti indici urbanistici:
 - Indice fondiario pertinenziale = 1,00 mc/mq;
 - Indice fondiario massimo realizzabile = 1,50 mc/mq mediante commercializzazione dei diritti volumetrici registrati nei Registri Immobiliari;
 - corrispondenti ad una edificabilità pari a mc. 1.332,305 incrementabile sino a mc. 1.998,45
- ai sensi dell'art. 31, comma 3, lettera "b" delle Norme Tecniche di Attuazione e secondo le procedure rappresentate nel *"Regolamento per la gestione del Registro dei Diritti Edificatori"*, approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr 2 del 11 marzo 2014, l'attuatore è titolare di diritti edificatori per mq. 222,05 di S.L.P., pari a mc. 666,15, giusto Certificato di Atterraggio n.01/1-2017 del 16/12/2021;
- il P.G.T. vigente prevede per detta area l'adozione di un Permesso di Costruire Convenzionato in relazione alla cessione gratuita di aree al Comune (Comma 1, lettera a, art. 3 Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole) e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria sulle aree previste in cessione, tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale al lordo delle aree da cedere (art. 2, comma 2, lettera "a" delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole)

DATO ATTO, altresì, del fatto che la procedura di Permesso di Costruire Convenzionato costituisce un atto urbanistico semplificato rispetto al piano attuativo ed è conforme al P.G.T. approvato come detto 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 il Piano di Governo del Territorio vigente ammette le previsioni progettuali contenute

nella richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato presentato in data 20 maggio 2021, atti 6077, al protocollo speciale P.E. n.114/2021 e susseguenti integrazioni pervenute il 15 novembre 2021, atti 13800, il 02 dicembre 2021, atti 11560, il 13 dicembre 2021 atti 15056 e il 21 aprile 2022 atti 5174, costituito dai seguenti elaborati:

- Istanza di Permesso di Costruire del 20 maggio 2021, atti 6077, P.E. n. 141/2021;
- titolo di proprietà;
- procura e delega;
- Certificato dei Diritti Edificatori (Atterraggio) n. 01/1-2017 del 16/12/2021;
- Relazione tecnica;
- Fotoinserimenti;
- Relazione Handicap;
- Documentazione Fotografica;
- Esame dell'Impatto Paesistico dei Progetti;
- Dichiarazione acustica;
- dichiarazione barriere architettoniche;
- dichiarazione igienico sanitaria;
- dichiarazione impianti;
- dichiarazione prevenzione incendi;
- dichiarazione rispetto requisiti illuminotecnici;
- dichiarazione VV.F. relativa al box;
- Progetto di Invarianza idraulica ed idrologica redatto ai sensi dell'art. 58/bis della legge Regione Lombardia n. 12/2015 – Criteri del R.R. 7/2017 e s.m.i.;
- Relazione Tecnica di cui al punto 4.8 dell'Allegato 1 del decreto attuativo della D.G.R. 3868 del 17.07.2015 – Nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti di primo livello, edifici ad energia quasi zero;
- Computo Metrico Estimativo opere allargamento strada e realizzazione marciapiede;
- Tav. n. 1 – Inquadramento urbanistico;
- Tav. n. 2 – Rilievo piani altimetrico;
- Tav. n. 3 – Dimostrazione Calcolo superficie fondiaria;
- Tav. n. 4 – Verifica calibro stradale di via Alamanni con inserimento tratto interessato dal progetto di ampliamento;
- Tav. n. 5 – Planimetria generale di progetto;
- tav. n. 6 – Schema fognatura;
- Tav. n. 7 – Sezioni terreno – Sterro e riporto;
- Tav. n. 8 – Piante villa (Piano interrato – Terra- Primo – Copertura);
- Tav. n. 9 – Piante palazzina (Piano Interrato – Terra – Primo);
- Tav. n. 10 – Piante palazzina (Piano secondo e copertura);
- Tav. n. 11 – Sezioni A-A – B-B – C-C;
- Tav. n. 12 – Prospetti villa e palazzina – Nord-Sud;
- Tav. n. 13 – Prospetti villa e palazzina - Nord- Est- Ovest;
- Tav. n. 14 – Particolare costruttivo villa;
- Tav. n. 15 – Particolare costruttivo palazzina;
- Tav. n. 16 – tavola handicap – villa;
- Tav. N. 17 – tavola handicap – palazzina;
- Tav. n. 18 – Schema impianto elettrico – villa;
- Tav. n. 19 – Schema impianto elettrico – palazzina;
- Tav. n. 20 – Schema impianto termico – villa;
- Tav.- n. 21 – Schema impianto termico – palazzina;
- Schema di convenzione

APPURATO CHE:

- prima del rilascio del Permesso di costruire convenzionato, si rende necessario approvare lo schema di 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. 7 la cessione di aree ad uso pubblico e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo;

CONSIDERATO CHE:

- l'Amministrazione Comunale ha manifestato interesse ad un incremento dei servizi di interesse pubblico ed al miglioramento delle urbanizzazioni e della viabilità comunale nei tratti lungo le aree interessate dal Permesso di Costruire richiamato;
- tale incremento e miglioramento consiste, nello specifico, nella creazione di marciapiede lungo la via Alamanni e nella rettifica della sede stradale;
- in rapporto alla conformazione di fatto dei luoghi, la fattibilità di tali interventi è subordinata obbligatoriamente al reperimento di superficie a destinazione pubblica e che tale reperimento è di fatto esclusivamente realizzabile tramite cessione di aree ad oggi privata;
- alla luce di quanto sopra si evidenzia come ottimale ed efficace un intervento unitario sulle aree coinvolte sia dall'intervento privato che dall'intervento a destinazione pubblica previsto ai margini della stessa proprietà;
- il P.G.T. vigente prevede per dette aree l'adozione di un Permesso di Costruire convenzionato in relazione alla cessione gratuita di aree al Comune (*Comma 1, lettera a, art. 3 NdA del PdR*);
- la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato del 20 maggio 2021, atti 6077, n. 114/2021, è stata sottoposta all'esame della Commissione Edilizia nelle sedute del 19 agosto 2021 e del 09 dicembre 2021;
- la richiesta di Permesso di Costruire convenzionato del 20 maggio 2021, atti 6077, n. 114/2021, è stata sottoposta all'esame della Commissione per il Paesaggio nella seduta del 08 febbraio 2022;

RITENUTO pertanto di dover procedere all'approvazione dello schema di convenzione riferito alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato P.E. n. 114/2021, completo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria così come sopra specificato;

VISTO l'art. 28 bis del DPR n. 380/2001, così come introdotto dal D.L. n. 133/2014, convertito in legge n. 164/2014 e s.m.i.;

DATO ATTO che ai sensi della sopra richiamata normativa il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte I del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

CHE in relazione ai disposti della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste non rientra nei lavori espressamente riservati alla realizzazione diretta da parte del Comune ai sensi del comma 2, art. 45, legge regionale n. 12/2005 e s.m.i.;

VISTO l'art. 11 della legge n. 241/1990 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. 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 il vigente Statuto Comunale;

DATO ATTO CHE ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi favorevolmente dai Responsabili del servizio interessato;

DATO ATTO CHE il presente provvedimento non comporta impegni di spesa;

Per propria competenza ai sensi dell’art.20 dello Statuto Comunale e dell’art.42 del T.U.E.L. 18/08/2000 n. 267;

Visto l'esito dell'eserita votazione, con n. 11 voti favorevoli, n. 3 contrari (Ferrazzi, Riva e Gorone) e nessun astenuto, 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. 114/2021, per la realizzazione nuovo fabbricato ad uso residenziale plurifamiliare e nuovo fabbricato ad uso residenziale unifamiliare, giunta al protocollo comunale in data 20 maggio 2021, atti 6077 e successive integrazioni, completo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria e composto dai sotto elencati documenti:
 - ✓ Istanza di Permesso di Costruire del 20 maggio 2021, atti 6077, P.E. n. 141/2021;
 - ✓ titolo di proprietà;
 - ✓ procura e delega;
 - ✓ Certificato dei Diritti Edificatori (Atterraggio) n. 01/1-2017 del 16/12/2021;
 - ✓ Relazione tecnica;
 - ✓ Fotoinserimenti;
 - ✓ Relazione Handicap;
 - ✓ Documentazione Fotografica;
 - ✓ Esame dell’Impatto Paesistico dei Progetti;
 - ✓ Dichiarazione acustica;
 - ✓ dichiarazione barriere architettoniche;
 - ✓ dichiarazione igienico sanitaria;

- ✓ dichiarazione impianti;
 - ✓ dichiarazione prevenzione incendi;
 - ✓ dichiarazione rispetto requisiti illuminotecnici;
 - ✓ dichiarazione VV.F. relativa al box;
 - ✓ Progetto di Invarianza idraulica ed idrologica redatto ai sensi dell'art. 58/bis della legge Regione Lombardia n. 12/2015 – Criteri del R.R. 7/2017 e s.m.i.;
 - ✓ Relazione Tecnica di cui al punto 4.8 dell'Allegato 1 del decreto attuativo della D.G.R. 3868 del 17.07.2015 – Nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti di primo livello, edifici ad energia quasi zero;
 - ✓ Computo Metrico Estimativo opere allargamento strada e realizzazione marciapiede;
 - ✓ Tav. n. 1 – Inquadramento urbanistico;
 - ✓ Tav. n. 2 – Rilievo piani altimetrico;
 - ✓ Tav. n. 3 – Dimostrazione Calcolo superficie fondiaria;
 - ✓ Tav. n. 4 – Verifica calibro stradale di via Alamanni con inserimento tratto interessato dal progetto di ampliamento;
 - ✓ Tav. n. 5 – Planimetria generale di progetto;
 - ✓ tav. n. 6 – Schema fognatura;
 - ✓ Tav. n. 7 – Sezioni terreno – Sterro e riporto;
 - ✓ Tav. n. 8 – Piante villa (Piano interrato – Terra- Primo – Copertura);
 - ✓ Tav. n. 9 – Piante palazzina (Piano Interrato – Terra – Primo);
 - ✓ Tav. n. 10 – Piante palazzina (Piano secondo e copertura);
 - ✓ Tav. n. 11 – Sezioni A-A – B-B – C-C;
 - ✓ Tav. n. 12 – Prospetti villa e palazzina – Nord-Sud;
 - ✓ Tav. n. 13 – Prospetti villa e palazzina - Nord- Est- Ovest;
 - ✓ Tav. n. 14 – Particolare costruttivo villa;
 - ✓ Tav. n. 15 – Particolare costruttivo palazzina;
 - ✓ Tav. n. 16 – tavola handicap – villa;
 - ✓ Tav. N. 17 – tavola handicap – palazzina;
 - ✓ Tav. n. 18 – Schema impianto elettrico – villa;
 - ✓ Tav. n. 19 – Schema impianto elettrico – palazzina;
 - ✓ Tav. n. 20 – Schema impianto termico – villa;
 - ✓ Tav.- n. 21 – Schema impianto termico – palazzina;
 - ✓ Schema di convenzione
- di **DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 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 DPR n. 380/2001 e s.m.i. il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della Parte I del DPR n. 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 per redazione atti catastali, stipula atti notarili e quant'altro, a totale carico della **SOCIETÀ D'ANDREA**

COSTRUZIONI SRL nella persona del Dott. D'ANDREA ALESSIO in qualità di Legale Rappresentante;

- di **DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 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 all'albo online;



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.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
SANDRINI MIRKO

IL SEGRETARIO GENERALE
DOTT.SSA CONTE MARIA