



COMUNE DI SOVICO
Provincia di Monza e Brianza

**VERBALE DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

N. 57 DEL 17-04-2014

Oggetto: APPROVAZIONE CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CO.VI.SO. IMMOBILI S.R.L. IN VICOLO II° SAN FRANCESCO D'ASSISI, AI SENSI DEGLI ARTT. 4.2 E 4.3 DEL PIANO DELLE REGOLE

L'anno DUEMILAQUATTORDICI addì DICIASSETTE del mese di APRILE alle ore 11.30 nella Residenza Comunale, convocata nei modi e forme di legge, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei sottoindicati Signori:

N.ro	COGNOME E NOME	Pr.	As.
1	COLOMBO Alfredo	Sì	
2	GALLI Franco	Sì	
3	POZZOLI Maria Pia	Sì	
4	CESANA Tiziano	Sì	
5	CASIRAGHI Marisa	Sì	

PRESENTI : 5

ASSENTI: 0

Partecipa il Segretario Generale MANCINI Dr.ssa LAURA, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Il Sig. COLOMBO ALFREDO assume la Presidenza e, riconosciuta valida l'adunanza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- La ditta CO.VI.SO. Immobili s.r.l. è proprietaria degli immobili posti nel territorio del Comune di Sovico e siti in Vicolo San Francesco d'Assisi, e contraddistinti catastalmente al Foglio 12 – mappali nn. 26 – 76 – 77 – 79 – 80 – 198 per complessivi 3.240 mq. catastali;
- Nel vigente P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 21 del 28/07/2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 48 del 30/11/2011, i suddetti immobili rientrano nel Tessuto Urbano Consolidato ambito "C2B Crinale di Via San Francesco d'Assisi";
- L'art. 4.3 del Piano delle Regole recita *"Sono altresì subordinati alla redazione di permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi edilizi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione o nuova costruzione riguardanti lotti di misura superiore a 2.500 mq."*;

L'art. 11.5 del Piano delle Regole prevede *"Per tutte le zone nelle quali l'intervento è soggetto a Strumento urbanistico attuativo è facoltà dell'A.C. consentire, per le sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro realizzazione e cessione in lotti diversi da quello in oggetto, nonché la loro monetizzazione"*

Visto che in data 08/04/2014 prot. n. 2770 e in data 14/04/2014 prot. 2968, la ditta CO.VI.SO. Immobili s.r.l. ha presentato richiesta permesso di costruire convenzionato di cui alla pratica edilizia n. 6695/2012 composta dalla seguente documentazione:

- Tav. 1.0 : Inquadramento territoriale;
 - Tav. 2.0 : Inquadramento fotografico, planimetria dello stato di fatto e sezioni ambientali;
 - Tav. 3.0 : Progetto – planimetria generale;
 - Tav. 4.1 : Progetto – Pianta interrato;
 - Tav. 4.2 : Progetto – Pianta piano terra;
 - Tav. 4.3 : Progetto – Pianta piano primo;
 - Tav. 4.4 : Progetto – Pianta piano secondo;
 - Tav. 4.5 : Progetto – Pianta copertura;
 - Tav. 5.0 : Progetto – Schema di accessibilità;
 - Tav. 6.0 : Progetto – Prospetti;
 - Tav. 7.0 : Progetto – Sezioni;
 - Tav. 8.0 : Progetto – Calcoli planivolumetrici;
 - Tav. 9.0 : Progetto – Verifica standard;
 - Tav. 10.1 : Viste prospettica;
 - Tav. 10.2 : Viste prospettica;
 - Tav. 10.3 : Viste prospettica;
 - Tav. 10.4 : Viste prospettica;
 - Tav. 10.5 : Viste prospettica;
 - Tav. 11.0 : Progetto – schema fognature;
- Schema di Convenzione

Considerato che si tratta di un complesso produttivo dismesso da diversi anni, e che nel vigente PGT è ammessa la trasformazione in residenziale come il contesto circostante.

Visto che, conformemente al vigente Piano di Governo del Territorio, è interesse dell'Amministrazione Comunale procedere alla riconversione del vecchio complesso produttivo in un complesso residenziale, che si uniformerebbe ai lotti circostanti.

Considerato che, in funzione della localizzazione dell'intervento su una strada senza uscita con due

sole abitazioni e quindi senza necessità di spazi di sosta, risulta opportuno accordare la facoltà di monetizzazione delle aree a parcheggio pubblico prevista dal Piano delle Regole, ferma restando la dotazione di parcheggi pertinenziali privati.

Considerato inoltre che lo schema di convenzione presentato in data 14.04.2014 prevede il pagamento in due rate, dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione degli standard, la prima pari al 30% alla stipula della convenzione ed il saldo, comprensivo di interessi legali nella misura stabilita dalle normative vigenti, entro il 30.11.2014.

Ritenuto di condividere la modalità di pagamento proposta in ragione dei tempi ridotti (30 giorni) per la stipula della convenzione ed in funzione della garanzia fidejussoria che copre il pagamento della seconda rata.

Dato atto che il progetto edilizio è stato esaminato dalla Commissione del Paesaggio nella seduta n. 3 del 15 aprile 2014;

Visto che il suddetto progetto, ed in particolar modo lo schema di convenzione, sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica nella seduta n. 2 dell'8 aprile 2014;

Visti i pareri previsti dall'art. n° 49 – comma 1 – del D. Lgs. n° 267 del 18.08.2000, che si allegano come parte integrante e sostanziale della presente delibera;

Con i voti unanimi dei presenti, acquisiti mediante votazione a scrutinio palese, per alzata di mano;

DELIBERA

- 1) Di approvare, alla luce di quanto esposto in premessa, la bozza di convenzione e relativi allegati tra il Comune di Sovico e la ditta CO.VI.SO. Immobili s.r.l., con sede a Monza, in via Passerini, 13, rappresentata legalmente dal signor Frigerio Claudio, in attuazione all'art. 4.3 del Piano delle Regole che subordina l'intervento in questione alla redazione di permesso di costruire convenzionato, che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 2) Di autorizzare, ai sensi dell'art. 11.2 del Piano delle Regole, la liquidazione monetaria dell'onere corrispondente alla mancata cessione dell'area a parcheggio in quanto *"inidonea per ubicazione"* e ferma restando la dovuta quantità di parcheggi pertinenziali, da pagarsi in due rate la prima pari al 30% alla stipula della convenzione ed il saldo, comprensivo di interessi legali nella misura stabilita dalle normative vigenti, entro il 30.11.2014 coperto da adeguata garanzia fidejussoria.
- 3) Di autorizzare il responsabile settore pianificazione ed edilizia privata, geom. Marco Radaelli, alla stipula dell'atto di convenzione avente contenuto sostanziale come dall'allegata bozza di convenzione;
- 4) Di dare atto che l'adozione del presente provvedimento non comporta alcuna spesa a carico della Amministrazione Comunale;
- 5) Di dare atto infine che tutte le spese, imposte e tasse relative conseguenti all'atto in esame, saranno a carico della ditta CO.VI.SO. Immobili s.r.l.;
- 6) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4 – del D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.

Allegati:

- Schema di Convenzione;
- Pareri.

SCHEMA DI CONVENZIONE

(Permesso di Costruire Convenzionato senza opere di urbanizzazione)

CONVENZIONE CON CO.VI.SO IMMOBILI srl PER L'INTERVENTO EDILIZIO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AGLI IMMOBILI SITI IN SOVICO (MB) IN VICOLO SECONDO SAN FRANCESCO

Il giorno del mese di dell'anno in
....., avanti a me dott....., notaio con studio in,
sono presenti

1) CO.VI.SO. IMMOBILI srl proprietaria degli immobili interessati dall'intervento edilizio, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore»;

2) geom. MARCO RADAELLI nato a Giussano (MI), il giorno 8 maggio 1971, domiciliato in Sovico presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto nella qualità di Responsabile del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio - Edilizia Privata, pro tempore e pertanto in rappresentanza del: "COMUNE DI SOVICO" con sede in Sovico (MI), piazza Arturo Riva n. 10 Codice Fiscale 00866640154 in forza dello Statuto Comunale, dell'articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e dell'articolo 107, commi 2 e 3, lettera c), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, tale nominato con Decreto Sindacale ai sensi dell'articolo 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000 n. reg. 12 in data 31 dicembre 2013, nonché in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. del.....;
della cui identità personale io notaio sono certo

PREMESSO CHE:

A) CO.VI.SO. IMMOBILI srl ha la proprietà e disponibilità degli immobili e aree in vicolo Il san Francesco a Sovico, individuati catastalmente al foglio n. 12 mappali n. 26,76,77,79,80,198 del Comune di Sovico per complessivi 3240mq. catastali e precisamente confinanti:

- a nord ovest : foglio 12 mappale 24
- a sud ovest : foglio 12 mappali 27 68 208
- a sud est : foglio 12 mappali 28 197 e la via san Francesco
- a nord est: : foglio 12 mappali 196 197

B) Nel vigente "Piano di Governo del Territorio" approvato dal Comune di Sovico con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 28.07.2011 i suddetti immobili rientrano nel Tessuto Urbano Consolidato ambito "C2B Crinale di via San Francesco"

C) L'art 4.3 del Piano delle Regole subordina alla redazione di Permesso di costruire convenzionato tutti gli interventi di integrale ristrutturazione o demolizione e ricostruzione riguardante lotti di misura superiore a 2.500,00mq.

D) Con pratica edilizia n. 6695/2012 la ditta CO.VI.SO. IMMOBILI srl, ha presentato il progetto di iniziativa privata interessante gli immobili siti in Sovico (MB), in vicolo Il san Francesco da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi del vigente Piano di Governo del Territorio;

E) Il suddetto progetto, ed in particolar modo lo schema di convenzione, sono stati esaminati dalla commissione urbanistica nella seduta n. ... del

F) Il suddetto progetto, è stato esaminato dalla commissione del paesaggio nella seduta n. ... del

G) Il Comune di Sovico con delibera di Giunta Comunale n. del ha approvato lo schema di convenzione relativo al suddetto progetto;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 – PREMESSE

Le premesse sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

ARTICOLO 2 – OGGETTO

La presente convenzione disciplina gli obblighi tra il Comune ed il Soggetto Attuatore relativi all'intervento di demolizione fabbricato produttivo e nuova costruzione di una palazzina residenziale assoggettato dal vigente Piano di Governo del Territorio a permesso di costruire convenzionato, ed i tempi e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione conseguenti.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE

La presente Convenzione ha una validità di 6 anni dalla data di stipula, fatte salve eventuali proroghe.

La stipula della presente convenzione dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione, in caso contrario gli atti assunti saranno privi di efficacia.

ARTICOLO 4 – INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

L'indagine ambientale relativa all'area verrà allegata alla firma della convenzione

ARTICOLO 5 – VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI (STANDARD) - MONETIZZAZIONI

Ai sensi dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12/2005, come quantificato dal punto 7.4 dell'appendice 1 del Piano dei Servizi, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al Permesso di Costruire Convenzionato sono così determinate:

Istruzione 1/6 SLP
Interesse comune 1/9 SLP
Verde attrezzato 1/2 SLP
Parcheggi pubblici 1/3 SLP
totale 8/9 della SLP in progetto

Poiché è prevista la realizzazione di 1.472,47 mq di SLP le dotazioni territoriali di competenza del permesso di costruire convenzionato ammontano complessivamente a **1.308,9 mq**

L'art. 11.5 del Piano delle Regole prevede *“Per tutte le zone nelle quali l'intervento è soggetto a Strumento urbanistico attuativo è facoltà dell'A.C. consentire, per le sole aree per opere di urbanizzazione secondaria, la loro realizzazione e cessione in lotti diversi da quello in oggetto, nonché la loro monetizzazione”*

La commissione urbanistica nella seduta n. 2 del 10.03.2005 ha stabilito che nei casi in cui la monetizzazione comporta un beneficio “volumetrico” all'intervento si applica come parametro di riferimento per la monetizzazione il 60% del valore ai fini Imu dell'area in questione.

Visto che tale criterio era stato adottato in considerazione della possibilità di una monetizzazione parziale degli standard e che invece in questo caso si procede alla monetizzazione totale per la quale il parametro di riferimento può essere individuato nella misura del 65% del valore ai fini Imu.

Ai sensi della delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 28.06.2012 che determina i valori ai fini Ici/Imu, essendo l'edificazione commisurata alla slp esistente (1473,64mq) su un lotto della superficie fondiaria di 3002,93mq si utilizza il valore unitario di 525€/mqSLP e pertanto il valore unitario dell'area e da intendersi pari a:

$1473,64 \text{ mqSLP} / 3002,93\text{mq} = \text{indice } 0,49 \text{ mqSLP/mq} \times 525 \text{ €/mqSLP} = 257,25 \text{ €/mq}$

Il valore unitario della monetizzazione è pertanto pari a $257,25 \text{ €/mq} \times 65\% = 167,21 \text{ €/mq}$, che

rapportato ai 1308,9 mq oggetto di monetizzazione comporta un valore di **€. 218.861,17**

L'importo di €. 218.861,17 dovrà essere corrisposto al Comune con le seguenti tempistiche:

- il 30%, pari a **65.658,35€**, alla data di stipula della convenzione;
- il restante 70%, pari a **153.202,82€** oltre gli interessi legali nella misura stabilita dalle normative vigenti, entro il 30.11.2014

A garanzia del pagamento della seconda rata, alla stipula della convenzione, dovrà essere consegnata adeguata fideiussione di pari importo rilasciata da primario istituto bancario della durata di almeno un anno.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta.

ARTICOLO 6 – CESSIONI AREE PER URBANIZZAZIONI

Il Soggetto Attuatore, ai sensi del quinto comma dell'art.8 della Legge n. 765/1967 e dell'articolo 46 della Legge Regionale n. 12 del 2005, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

Tali aree sono quelle relative già ad oggi a parte del sedime stradale di vicolo secondo San Francesco e di via San Francesco

Tali aree vengono cedute in forma gratuita al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione e risultano così identificate:

La parte cedente ne garantisce la piena proprietà e disponibilità nonché la libertà da vincoli, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

ARTICOLO 7 – ONERI DI URBANIZZAZIONE

L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art 44 della L.R. 12/2005, saranno determinati in funzione degli importi approvati con delibera di Consiglio Comunale n. 1 del 01.02.2010 e sono così quantificati

- Oneri per urbanizzazioni primarie € 26.990,38
- Oneri per urbanizzazioni secondarie € 43.246,44

I suddetti importi saranno determinati in via definitiva all'atto del rilascio del permesso di costruire in relazione all'ammontare delle tariffe in tal momento vigenti..

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre, ai sensi del capo IV della parte II della L.R. 12/2005, a corrispondere le quote inerenti il contributo sul costo di costruzione, calcolati secondo le modalità vigenti all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato.

ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO ONERI

Non è prevista la realizzazione di opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 12/2005.

L'eliminazione o lo spostamento della cabina di trasformazione dell'energia elettrica attualmente a servizio dell'insediamento produttivo non potrà essere considerata come opera a scomputo oneri.

ARTICOLO 9 - CONTROVERSIE

La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione sono attribuite alla competenza del foro di Monza.

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, si rinvia a tutte le vigenti disposizioni normative in materia.

ARTICOLO 10 - SPESE

Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 11 – TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

per il Comune



COMUNE DI SOVICO
Provincia di Monza Brianza

ALLEGATO ALLA DELIBERA G.C. N. *57* DEL *17/4/14* avente ad oggetto:

**APPROVAZIONE CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO CO.VI.SO. IMMOBILI S.R.L. IN VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI, AI
SENSI DEGLI ARTT. 4.2 E 4.3 DEL PIANO DELLE REGOLE**

**PARERI ED ATTESTAZIONI PREVISTI DALL'ART. 49 – comma 1 – DEL D. LGS. 18-8-
2000 N. 267 "TESTO UNICO SULL'ORDINAMENTO DEGLI ENTI LOCALI"**

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SETTORE INTERESSATO IN ORDINE ALLA REGOLARITA'
TECNICA:

FAVOREVOLE VISTA LA NORMATIVA DEL VIGENTE PGT.

Addì, *17.04.2014*

[Signature]
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ed EDILIZIA PRIVATA
(geom. Marco Radaelli)

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN MERITO ALLA REGOLARITA' CONTABILE:

Addì,

[Signature]
IL RESPONSABILE DEL SETTORE
FINANZIARIO
(dr.ssa Rita Ruggiero)

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
COLOMBO ALFREDO



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa LAURA MANCINI



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE E COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI
(art. 124 e 125 D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 – T.U.E.L. e art. 32 L. 18-6-2009 n. 69)

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente – Sezione Albo Pretorio On-line per 15 giorni consecutivi, con contestuale comunicazione ai Capigruppo Consiliari, ai sensi degli artt. 124 e 125 D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 (T.U.E.L.) e art. 32 L. 18-6-2009 n. 69)

Addì 17 APR. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa LAURA MANCINI



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

(art. 134 – commi 3 e 4 - D. Lgs. 18-8-2000 n. 267 – T.U.E.L.)

Il presente atto è divenuto esecutivo in data _____ ai sensi dell'art. 134 – comma 3 -D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.

Il presente atto è divenuto esecutivo in data 17 APR. 2014 ai sensi dell'art. 134 – comma 4 -D. Lgs. 18-8-2000 n. 267.

Addì 17 APR. 2014

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr.ssa LAURA MANCINI

