

Città di Cesano Maderno Provincia di Monza e Brianza Codice ente 10963	sigla C.C.	numero 96	data 21.09.2021
---	-----------------------------	----------------------------	----------------------------------

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA TREBBIA CON LA PARZIALE MODIFICA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA (P.A. N. 10).

N. 96



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SESSIONE ORDINARIA

SEDUTA PUBBLICA

Il giorno ventuno del mese di settembre dell'anno duemilaventuno, alle ore 20.00, il Consiglio Comunale legalmente convocato nelle forme e nei termini di Legge, si è riunito in Sessione Ordinaria presso l'aula magna della Scuola Media Statale "Salvo d'Acquisto". Alle ore 22.08 fatto l'appello

Risultano presenti i/le Consiglieri/e:

N.	NOME E COGNOME	PRESENTE	N.	NOME E COGNOME	PRESENTE
1	Maurilio Ildefonso LONGHIN	SI	14	Vincenzo BACINO	NO
2	Pietro Luigi PONTI detto Gigi	SI	15	Salvatore GIARRATANO	SI
3	Donatella MIGLIORINO	SI	16	Giuseppe CASALASPRO	SI
4	Francesco ROMEO	SI	17	Marina ROMANO'	SI
5	Elisa ZANELLATO	SI	18	Luca BONFANTI	SI
6	Marco Giovanni MERIGHI	SI	19	Luca BOSIO	SI
7	Marco VIOLATO	NO/G	20	Cristiano CRIPPA	SI
8	Roberto FOLTRAN	NO	21	Chiara TRAVAGIN	NO/G
9	Cinzia BATTAGLIA	SI	22	Raffaele DI STASO detto Raffo	SI
10	Rosanna ARNABOLDI	SI	23	Dario PIZZARELLI	SI
11	Manuel TARRASO	SI	24	Giampiero GRECO	NO
12	Leonardo GUANZIROLI	SI	25	Michele SANTORO	NO
13	Salvatore MOGAVERO	NO/G			
Presenti					18

Sono presenti altresì gli/le Assessori/e:

1	Celestino Marco Giorgio OLTOLINI	SI	5	Paolo VAGHI detto Alberto	SI
2	Pietro NICOLACI	SI	6	Simona BURASCHI	SI
3	Silvia BOLDRINI	SI	7	Marianna BALLERINI	SI
4	Salvatore Augusto FERRO	SI			

Partecipa il Segretario Generale Dr. Giampaolo Zarcone.

Il Presidente Francesco ROMEO accertata la validità della seduta assume la presidenza e dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA TREBBIA CON LA PARZIALE MODIFICA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA (P.A. N. 10).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sono entrati in aula i consiglieri V. Bacino, G. Greco, R. Foltran e M. Santoro (presenti 22).

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 in data 27.4.2021 è stata adottata la variante al Piano di Lottizzazione residenziale in via Trebbia con la parziale modifica della convenzione originaria (P.A. n. 10), proposta dalla Immobiliare Stefania s.r.l., in persona dell'amministratore unico Sig. Buggio Gabriele, in qualità di Operatore lottizzante, così come pervenuta al Comune in data 6.4.2021, con nota protocollata il 7.4.2021 con il n. 18731, che risulta composta dai seguenti elaborati:
 - elaborato 01VAR.PA – schema atto di parziale modifica della convenzione originaria
 - elaborato 03VAR.PA – inquadramento urbanistico secondo PGT vigente – individuazione area da restituire su estratto catastale
 - elaborato 04VAR.PA – planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico
 - elaborato 05VAR.PA – schema planivolumetrico in progetto, dimensionamento parametri urbanistici
- la deliberazione innanzi citata è rimasta deposita in libera visione al pubblico, unitamente alla documentazione ad essa allegata quale parte integrante e sostanziale, presso la Segreteria Generale, a far tempo dal 13.5.2021 fino al 27.5.2021 compreso,
- gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico del Comune,
- dell'intervenuto deposito si è data comunicazione al pubblico mediante avviso in data 11.5.2021, ritualmente pubblicato,
- entro il successivo termine di scadenza per la relativa presentazione non sono pervenute osservazioni, giusta certificazione del Segretario Generale resa in data 17.6.2021;

DATO ATTO che, dal punto di vista urbanistico, in base alle disposizioni legislative vigenti in materia, con particolare riferimento all'art. 14 – comma 1 della legge regionale 11.3.2005, n. 12, si prevede che *“I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dalla giunta comunale (...)”*;

RISCONTRATO che, pur risultando l'intervento di cui si tratta conforme alle previsioni del PGT, lo schema proposto di modifica della convenzione originaria prevede la restituzione da parte del Comune ed a favore dell'Operatore lottizzante di una porzione di area interna al perimetro del piano attuativo, a fronte della sua monetizzazione da parte dello stesso Operatore ed a favore del Comune medesimo, del relativo importo complessivamente corrispondente ad € 13.999,71 così determinato in applicazione dei valori stabiliti con determinazione n. 169/E del 17.11.2016;

CONSIDERATO quindi opportuno provvedere a sottoporre la presente deliberazione all'approvazione del Consiglio Comunale che, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 42 – comma 2, lett. l) del D.lgs 18.8.2000, n. 267, attribuisce a questo Organo, tra le altre, anche le competenze in materia di acquisti e alienazioni immobiliari;

RITENUTO quindi di dover provvedere in merito, dando mandato al Dirigente dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese, in rappresentanza del Comune, di sottoscrivere la modifica della

convenzione urbanistica originaria, apportando le eventuali modifiche ed integrazioni rispetto allo schema approvato che, senza alterarne i contenuti, si rendano necessari, anche su indicazione dell'ufficiale rogante, per la stipula dell'atto notarile,

RITENUTO altresì, a fronte della necessità di consentire di addivenire quanto prima alla stipula dell'atto convenzionale modificativo, per non dilazionare ulteriormente l'attuazione dell'intervento già in avanzata fase di realizzazione, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile;

VISTA la legislazione vigente in materia e, in particolare:

- la Legge Urbanistica 17.8.1942, n. 1150,
- il D.P.R. 6.6.2001, n. 380,
- la legge regionale 11.3.2005, n. 12;

RICHIAMATO il parere già espresso dalla Commissione Pianificazione del territorio nella seduta del 22.4.2021;

VISTI I PARERI FAVOREVOLI:

- di regolarità tecnica del Dirigente dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. – D.Lgs 18.8.2000, n. 267,
- di regolarità contabile della Dirigente dell'Area Servizi alla persona e al cittadino in sostituzione della Dirigente dell'Area Servizi amministrativi e finanziari, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del T.U.E.L. – D.Lgs 18.8.2000, n. 267,
- di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 9, comma 2, lettera j), del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi,

allegati quale parte integrante alla presente deliberazione;

Udita la relazione dell'Ass. P. Nicolaci;

Il Presidente mette in votazione la deliberazione in oggetto;

PRESENTI N. 22 – VOTANTI N. 14 - VOTI FAVOREVOLI N. 14

ASTENUTI N. 8 = M. Romanò, L. Bonfanti, L. Bosio, C. Crippa, R. Di Staso, D. Pizzarelli, G. Greco, M. Santoro

espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1. la premessa narrativa forma parte integrante e sostanziale del presente atto e si intende qui richiamata;
2. di approvare la variante al Piano di Lottizzazione residenziale in via Trebbia con la parziale modifica della convenzione originaria (P.A. n. 10), proposta dalla Immobiliare Stefania s.r.l., in persona dell'amministratore unico Sig. Buggio Gabriele, in qualità di Operatore lottizzante, così come pervenuta al Comune in data 6.4.2021, con nota protocollata il 7.4.2021 al n. 18731, che risulta composta dai seguenti elaborati, allegati quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione:
 - elaborato 01VAR.PA – schema atto di parziale modifica della convenzione originaria
 - elaborato 03VAR.PA – inquadramento urbanistico secondo PGT vigente – individuazione area da restituire su estratto catastale
 - elaborato 04VAR.PA – planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico

- elaborato 05VAR.PA – schema planivolumetrico in progetto, dimensionamento parametri urbanistici

in esito alla quale viene prevista la restituzione da parte del Comune ed a favore dell'Operatore lottizzante di una porzione di area interna al perimetro del piano attuativo, a fronte della sua monetizzazione da parte dello stesso Operatore ed a favore del Comune medesimo, del relativo importo, così come meglio precisato al successivo punto 5;

3. di dare mandato al Dirigente dell'Area Servizi al territorio, all'ambiente e alle imprese, in rappresentanza del Comune, di sottoscrivere la modifica della convenzione urbanistica originaria, apportando le eventuali modifiche ed integrazioni rispetto allo schema approvato che, senza alterarne i contenuti, si rendano necessari, anche su indicazione dell'ufficiale rogante, per la stipula dell'atto notarile;
4. di dare atto che ai sensi della L. 241/1990 s.m.i., il Responsabile del Procedimento è Enrico Galeazzi;
5. di dare, altresì, nuovamente atto che il presente provvedimento comporta i seguenti riflessi sul bilancio e sul patrimonio dell'Ente, che si verificheranno in occasione della stipula della modifica della convenzione urbanistica originaria di cui si tratta:
 - restituzione da parte del Comune all'Operatore dell'area contraddistinta catastalmente al foglio 11 con la particella 771, avente una superficie reale complessiva di mq 102,72 e catastale di mq 103,00,
 - monetizzazione da parte dell'Operatore, a favore del Comune, della minore dotazione di aree per servizi per un importo di € 13.999,71,
 - monetizzazione da parte dell'Operatore, a favore del Comune, della maggiore dotazione di aree di compensazione territoriale per un importo di € 513,60.

Quindi, con successiva votazione:

PRESENTI N. 22 – VOTANTI N. 14 - VOTI FAVOREVOLI N. 14
ASTENUTI N. 8 = M. Romanò, L. Bonfanti, L. Bosio, C. Crippa, R. Di Staso, D. Pizzarelli, G. Greco, M. Santoro

espressi per alzata di mano:

DELIBERA

6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. – D.Lgs 18.8.2000, n. 267.

Alle ore 22.31 la seduta è tolta.

Per tutti gli interventi di cui al presente atto si rinvia alla registrazione della seduta odierna nel testo trascritto e depositato agli atti.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to Francesco Romeo

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Del presente atto deliberativo viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio, consultabile sul sito Internet **www.comune.cesano-maderno.mb.it** alla sezione **Albo Pretorio - Consultazione on-line**, per almeno quindici giorni consecutivi.

Cesano Maderno, 07.10.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone

Il presente atto diventa esecutivo:

- in data _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134 - 3° comma - del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267
- in data **21.09.2021**, per immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 – 4° comma - del T.U.E.L. – D.Lgs. 18.8.2000 n. 267

Cesano Maderno, 07.10.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr. Giampaolo Zarcone



Città di Cesano Maderno

Provincia di Monza e Brianza

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

ATTO N. 96

DEL 21.09.2021

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE IN VIA TREBBIA CON LA PARZIALE MODIFICA DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA (P.A. N. 10).

Urbanistica

Responsabile del Procedimento: Enrico Galeazzi

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

(ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U.E.L. - D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

La presente proposta di deliberazione è tecnicamente regolare, alla luce della vigente normativa in materia.

Data, 28.07.2021

IL DIRIGENTE
F.TO FABIO FABBRI

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

(ai sensi dell'art. 49 - 1° comma - del T.U.E.L. - D. Lgs. 18.08.2000 n. 267)

La presente proposta di deliberazione è contabilmente regolare, alla luce della vigente normativa in materia.

Data, 10.09.2021

P/LA DIRIGENTE AREA AMMINISTRATIVI E FINANZIARI
MARA MATTIUZ
IL DIRIGENTE
AREA SERVIZI ALLA PERSONA
E AL CITTADINO
F.TO EMANUELA MORNATA

PARERE DI LEGITTIMITÀ

(Art. 9 – comma 2, lettera j, Regolamento ordinamento degli uffici e dei servizi e dell'Art. 51 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale e delle Commissioni Consiliari)

Favorevole

Data, 21.09.2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.TO DR. GIAMPAOLO ZARCONE



Studio Tecnico
Arch. Stefania Tagliabue

20811, Cesano Mad.no (MB)
Via Molino Arese, n. 20
Tel. 0362 541313
Fax. 03621908041

La Proprietà

IMMOBILIARE STEFANIA s.r.l.
Via St. Anzalone, 4 - 20090 Segrate (MI)
Cod. Fisc. e P.I.V.A. 07328710964

Il progettista
ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MILANO
Stefania Tagliabue
STEFANIA
TAGLIABUE
ARCHITETTO
1760

CESANO MADERNO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10
Via Trebbia

n. elaborato

schema di atto di parziale modifica
della convenzione originaria

01VAR.PA

Marzo 2021

COMUNE DI CESANO MADERNO



SCHEMA ATTO DI PARZIALE MODIFICA DELLA CONVENZIONE

ORIGINARIA PER L'ESECUZIONE

DEL PIANO ATTUATIVO N. 10, Via Trebbia

L'anno il giorno del mese di in
Cesano Maderno presso la Sede Municipale di Piazza Arese, n. 12
innanzi a me Dott. Notaio in,
iscritto al Collegio Notarile di e senza assistenza dei
testimoni avendovi i comparenti rinunciato di comune accordo, sono
personalmente comparsi:

- il Sig. nato a il
..... domiciliato per la carica presso la Sede Municipale di
piazza Arese, n. 12, che, in forza dell'art. 49 dello Statuto Comunale e
dell'art. 11 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi,
nella sua qualità di del
Comune di Cesano Maderno (C.F. n. 83000130159 – P.I.
00985710961), interviene alla presente in esecuzione della
deliberazione della Giunta Comunale di Cesano Maderno n. in
data, esecutiva ai sensi di legge, deliberazione
che in copia autentica viene allegata al presente atto sotto la lettera
"A", di seguito denominato anche "Comune",
- il Sig. Buggio Gabriele, (C.F. BGGGRL66C20F704C) - nato a Monza il
20.3.1966, residente a Nova Milanese in via Baracca, n. 29, che
dichiara di intervenire nella sua qualità di Amministratore Unico della
Soc. Immobiliare Stefania Srl con sede a Segrate in via Strada
Anulare Torre n. 4 (C.F. e P.I. 07326710964), di seguito denominato
anche "Operatore".

Detti componenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personale io Notaio sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza dei testimoni,

PREMESSO CHE

- a) con atto a rogito del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 13 dicembre 2018 rep. n. 129.402/42.311, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Monza il 19 dicembre 2018 al n. 36.893 serie 1T e trascritto presso l'ufficio del territorio Milano 2 in data 19 dicembre 2018 con le formalità n. 162.379/106.606 (convenzione) e n. 162.380/106.607 (cessione di diritti reali a titolo gratuito), tra il Comune e l'Operatore è stata stipulata la convenzione originaria per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione n. 10 in via Trebbia (di seguito anche "convenzione originaria");
- b) nell'ambito dell'art. 5 della soprarichiamata convenzione originaria, il soddisfacimento della dotazione pari a mq 187,00 di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cosiddette aree per servizi) è stato assolto, per la parte di mq 102,72, mediante la cessione gratuita al Comune dell'area contraddistinta catastalmente al foglio 11 con la particella 771 e, per la parte di mq 84,28, mediante la loro monetizzazione al valore unitario di €/mq 136,29, corrispondenti complessivamente ad € 11.486,52;
- c) nel prospetto dei piani attuativi ed atti di programmazione negoziata allegato alle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole,

facente parte del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 in data 10 febbraio 2014 e divenuto poi efficace in data 18 giugno 2014 per effetto della pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 25, risulta indicata, con apposita annotazione specifica per il Piano di Lottizzazione di cui si tratta, "la possibilità di monetizzare la superficie a servizi da reperire internamente al comparto";

- d) l'Operatore, successivamente alla stipula della convenzione originaria, ha riconsiderato la possibilità prevista dal vigente PGT di monetizzare per l'intero la dotazione richiesta di aree per servizi;
- e) l'art. 10 comma 4 bis del D.L 16 luglio 2020 n. 76, così come introdotto dalla Legge di conversione 11 settembre 2020 n. 120 ha disposto che " Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione vigente, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni.";
- f) l'Operatore ha, quindi, presentato al Comune la proposta di parziale modifica della convenzione originaria, corredandola con gli elaborati tecnici di supporto a firma dell'Architetto Stefania Tagliabue iscritta

all'Ordine degli Architetti di Monza e della Brianza al numero 1760,
finalizzata principalmente a:

- incrementare la superficie fondiaria che rimane in proprietà dell'Operatore fino a ricomprendere la porzione di area interna al perimetro del Piano Attuativo, oggetto di precedente cessione gratuita al Comune, contraddistinta catastalmente al foglio 11 con la particella 771, classificata nel PGT come zona residenziale di completamento (RC), avente una superficie pari a mq 102,72, compensando la minore cessione di aree per servizi a favore del Comune attraverso la sua monetizzazione al valore unitario di €/mq 136,29, corrispondenti complessivamente ad € 13.999,71 e compensando, di conseguenza, la maggiore quantità di aree di compensazione territoriale prevista dalla normativa vigente del PTC provinciale (così come stabilita dall'art. 2 ter comma 6 delle stesse soprarichiamate norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole), dovuta per effetto dell'incremento della superficie fondiaria, pari a $\text{mq } 102,72 \times 25\% = \text{mq } 25,68$, ricorrendo anche in questo caso alla sua monetizzazione al valore unitario di €/mq 20.00, corrispondenti complessivamente a € 513,60;

- aggiornare gli elaborati cartografici costituenti il Piano di Lottizzazione che risultano interessati dall'incremento della superficie fondiaria di cui sopra;

- rivedere le scadenze dei termini convenzionali;

- g) la proposta di parziale modifica della convenzione originaria non comporta risvolti di carattere igienico sanitario tali da rendere necessaria l'acquisizione dell'apposito parere da parte dell'Agenzia di Tutela della Salute (ATS) della Brianza;
- h) per la valutazione degli aspetti ambientali, paesaggistici e storico-monumentali, riguardo le soluzioni contenute nella proposta di parziale modifica della convenzione originaria, non occorre acquisire un nuovo parere da parte della Commissione per il Paesaggio, in quanto non vi sono modifiche sostanziali dell' assetto planivolumetrico rispetto alla soluzione precedente;
- i) Sull'aspetto tecnico urbanistico riguardo la proposta di parziale modifica della convenzione originaria la Commissione Pianificazione del Territorio del Comune ha espresso il proprio parere in data
- l) l'Operatore, come sopra rappresentato, dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nel presente atto di parziale modifica della convenzione originaria per l'esecuzione del Piano Attuativo n. 10.

Tutto ciò premesso,

i comparenti, richiamata e confermata la convenzione originaria per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione n. 10 in via Trebbia e meglio

descritta in premessa, convengono di modificare parzialmente i contenuti previsti dalla convenzione stessa nel modo seguente:

Articolo 1

(Premesse)

- 1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(Oggetto)

- 2.1 Il presente atto disciplina gli obblighi tra il Comune e l'Operatore per conseguire nei termini qui previsti la parziale modifica della convenzione originaria per l'esecuzione del Piano di Lottizzazione n. 10 in via Trebbia e meglio descritta in premessa, secondo quanto previsto nella proposta adottata con deliberazione della Giunta Comunale n..... in data..... ed approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. in data

Articolo 3

(Modifiche all' art. 5)

- 3.1 Al fine di agevolare i futuri interventi di manutenzione dell'edificio privato e di migliorare la vivibilità degli alloggi, la superficie fondiaria di proprietà dell'Operatore viene incrementata mediante la restituzione da parte del Comune ed a favore dello stesso Operatore della porzione di area interna al perimetro del Piano Attuativo, classificata nel vigente PGT come zona residenziale di completamento (RC), meglio individuata con tratteggio in tinta verde nel elaborato 03VAR.PA, che, firmato dai componenti e da me

Notaio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "B", avente una superficie reale complessiva di mq 102.,72 e catastale di mq 103,00. Il "Comune di Cesano Maderno", come sopra rappresentato, a fronte della monetizzazione di cui al successivo punto 3.4, cede e trasferisce alla "Immobiliare Stefania Srl" che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, la suddetta area individuata con tratteggio in tinta verde nel già allegato elaborato 03VAR.PA, confinante con i mappali 770, 619, 622 e 772.

La suddetta area, è censita come regolarmente intestata alla parte cedente in conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari nel Catasto dei Terreni del Comune di Cesano Maderno al foglio 11 particella 771, seminativo, classe 1, reddito dominicale € 0,64, reddito agrario € 0.59;

La cessione dell'area viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la suddetta area si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte cedente, a corpo e non a misura e con rinuncia ad ogni azione o pretesa in caso di differenza nella misura superiore al ventesimo, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, accessioni, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso e riservato alla parte cedente e con tutti i diritti, comproprietà, obblighi, oneri e divieti derivanti dal possesso e dal titolo di provenienza citato alla lettera a) delle premesse, che la Società cessionaria, come sopra rappresentato, dichiara di ben conoscere ed accettare per se ed aventi causa a qualsiasi titolo.

La parte cedente, come sopra rappresentata, dichiara che l'area con quest'atto ceduta è ad essa pervenuta giusto l'atto citato alla lettera a) delle premesse, al quale le parti fanno espresso riferimento per le anteriori provenienze e per quant'altro possa occorrere.

La parte cedente, come sopra rappresentata, oltre a rimanere garante per ogni caso di evizione, dichiara altresì e garantisce che la predetta area è di sua esclusiva proprietà e disponibilità e che sulla stessa non gravano ipoteche, servitù trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione o di retratto, privilegi anche fiscali, oneri o pesi di qualsiasi genere o natura, ad eccezione della trascrizione relativa alla convenzione a rogito del Notaio Giovanni Roncoroni di Cesano Maderno in data 13 dicembre 2018 rep. n. 129.402/42.311, meglio citata alla lettera a) delle premesse.

Gli effetti giuridici della presente cessione decorrono dalla data odierna.

L'Operatore viene immesso, in forza di quest'atto, a tutti gli effetti utili ed onerosi, nel possesso giuridico e nel godimento di quanto in oggetto.

- 3.2 Il Comune come sopra rappresentato, conformemente a quanto disposto dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia, dichiara che l'area in oggetto ha le caratteristiche risultanti dal certificato di destinazione Urbanistica redatto dal Comune di Cesano Maderno in dataprot. n..... che, omessane la lettura per dispensa avutane dai componenti, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C" e conferma, ai sensi di legge, che a tutt'oggi non sono

intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici, i quali risultano dal predetto certificato, al quale i componenti fanno pieno riferimento ad ogni effetto di legge.

- 3.3 Ai fini fiscali le parti, come sopra rappresentate, dichiarano che l'area ceduta di cui al precedente punto. 3.1 ha un valore di € 2.054,40
- 3.4 La minore dotazione di aree per servizi pari a mq 102,72, che si viene a determinare per effetto della restituzione di cui al precedente punto 3.1, viene compensata dall'Operatore attraverso la sua monetizzazione al valore unitario di €/mq 136,29, corrispondente complessivamente ad € 13.999,71; il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula del presente atto.
- 3.5 La maggiore quantità di aree di compensazione territoriale prevista dalla normativa vigente del PTC provinciale (così come stabilita dall'art. 2 ter comma 6 delle stesse soprarichiamate norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole), che si viene a determinare per effetto dell' incremento della superficie fondiaria pari a mq 102,72 x 25% = mq 25,68 viene compensata dall'Operatore attraverso la sua monetizzazione al valore di €/mq 20,00 corrispondenti complessivamente ad € 513,60; anche in questo caso il pagamento di tale somma sarà effettuato preliminarmente rispetto alla stipula del presente atto.

3.6 Per effetto della restituzione dell'area di cui al precedente punto 3.1, vengono stralciate dall'art. 5 della convenzione originaria, già richiamata in premessa le seguenti disposizioni:

"L'Operatore si obbliga di rilasciare al Comune dette aree sgombre da qualsiasi materiale di ogni genere, libere da recinzioni verso lo spazio pubblico e sistemate a prato.

I certificati di agibilità relativi all'edificio privato potranno essere rilasciati soltanto successivamente all'accertamento, da parte degli uffici comunali proposti, dell'adempimento di tale obbligo da parte dello stesso Operatore."

Articolo 4

(Aggiornamenti elaborati)

4.1 Sempre per effetto della restituzione dell'area di cui al precedente punto 3.1 i seguenti elaborati:

- 04.PA - planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico
- 05.PA - schema planivolumetrico in progetto, dimensionamento parametri urbanistici

in precedenza allegati alla convenzione originaria rispettivamente sotto le lettere "B" e "C", vengono aggiornati e sostituiti con i seguenti nuovi elaborati:

- 04VAR.PA - planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico
- 05VAR.PA - schema planivolumetrico in progetto dimensionamento parametri urbanistici

che vengono allegati al presente atto rispettivamente sotto le lettere "D" ed "E".

Articolo 5

(Proroga termini convenzionali)

- 5.1 Le parti prendono atto che il termine di validità, nonché i termini di inizio e fine lavori stabiliti nella convenzione originaria sono da intendersi prorogati di 3 (tre) anni, ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 comma 4 bis del D.L. 16 luglio 2016 n. 76, così come introdotto dalla Legge di conversione 11 settembre 2020 n. 120.

Articolo 6

(Disposizioni finali)

- 6.1 Per tutto quanto non modificato con il presente atto, restano salvi ed impregiudicati tutti gli altri contenuti riportati nella convenzione originaria, già richiamati in premessa.
- 6.2 Tutte le spese nascenti e derivanti dal presente atto, nonché gli atti relativi e conseguenti, saranno a totale carico dell'Operatore. A tal fine viene chiesto il trattamento fiscale agevolato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.
- 6.3 Entro 60 giorni dalla stipula del presente atto l'Operatore farà pervenire al Comune 2 copie complete dell'atto stesso debitamente registrato e trascritto.
- 6.4 L'Operatore dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza del presente atto

e ne autorizza la trascrizione presso l’Agenzia del Territorio di Milano, Servizi di Pubblicità Immobiliari, Circostrizione II, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l’Agenzia da ogni responsabilità al riguardo.

6.5 Costituiscono allegati integranti e sostanziali del presente atto i seguenti documenti:

Allegato A

Deliberazione della Giunta Comunale n. in data di approvazione della variante al Piano di Lottizzazione residenziale n. 10 in via Trebbia con la parziale modifica della convenzione originaria, alla quale risultano compiegati:

1. Elaborato 01VAR.PA – schema atto di parziale modifica della convenzione originaria
2. Elaborato 03VAR.PA – inquadramento urbanistico secondo PGT vigente - individuazione area da restituire su estratto catastale
3. Elaborato 04VAR.PA – planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico
4. Elaborato 05VAR.PA – schema planivolumetrico in progetto, dimensionamento parametri urbanistici

Allegato B

Elaborato 03VAR.PA – inquadramento urbanistico secondo PGT vigente - individuazione area da restituire su estratto catastale

Allegato C

Certificato di destinazione urbanistica

Allegato D

Elaborato 04VAR.PA – planimetria dello stato di fatto, servizi esistenti ed estratto planimetrico

Allegato E

Elaborato 05VAR.PA – schema planivolumetrico in progetto, dimensionamento parametri urbanistici

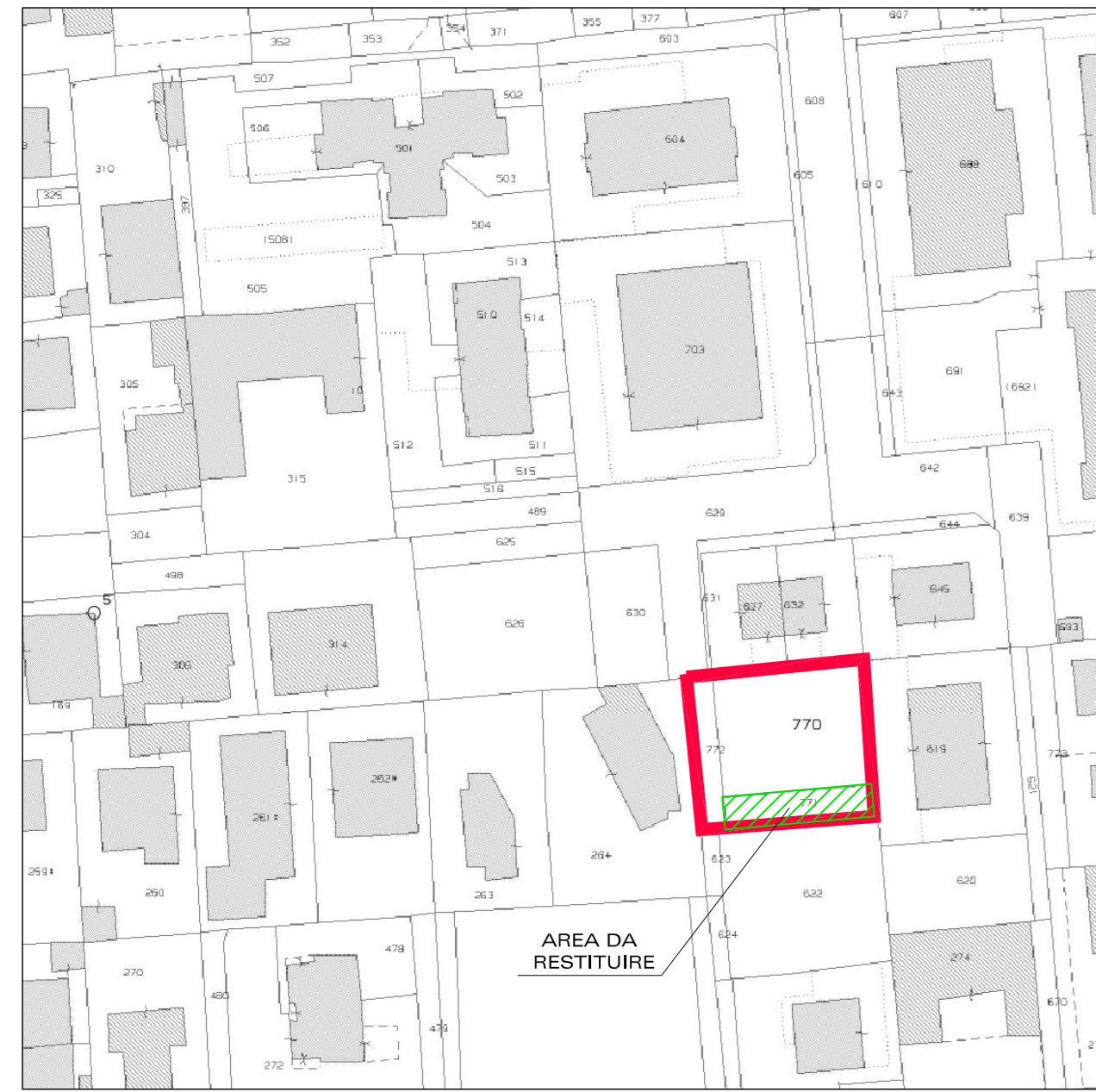
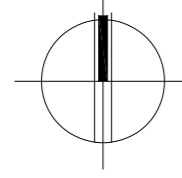
Il Comune e l'Operatore, in accordo tra loro, stabiliscono che l'elaborato di cui all'allegato A sub. 1, in quanto già compreso all'interno della deliberazione della Giunta Comunale n. in data e, per tale motivo depositato in originale agli atti del Comune, individuato univocamente e inequivocabilmente, non viene materialmente unito al presente atto.

L'Operatore

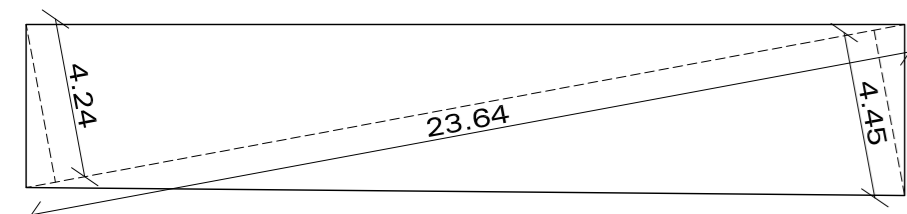
IMMOBILIARE STEFANIA s.r.l.
Via St. Anulare, 4 - 20090 Segrate (MI)
Cod. Fisc. e P. I.V.A. 07326710964

Il Comune

ESTRATTO MAPPA CATASTALE
FG. 11 - MAPP. 770-771-772
SCALA 1:1000

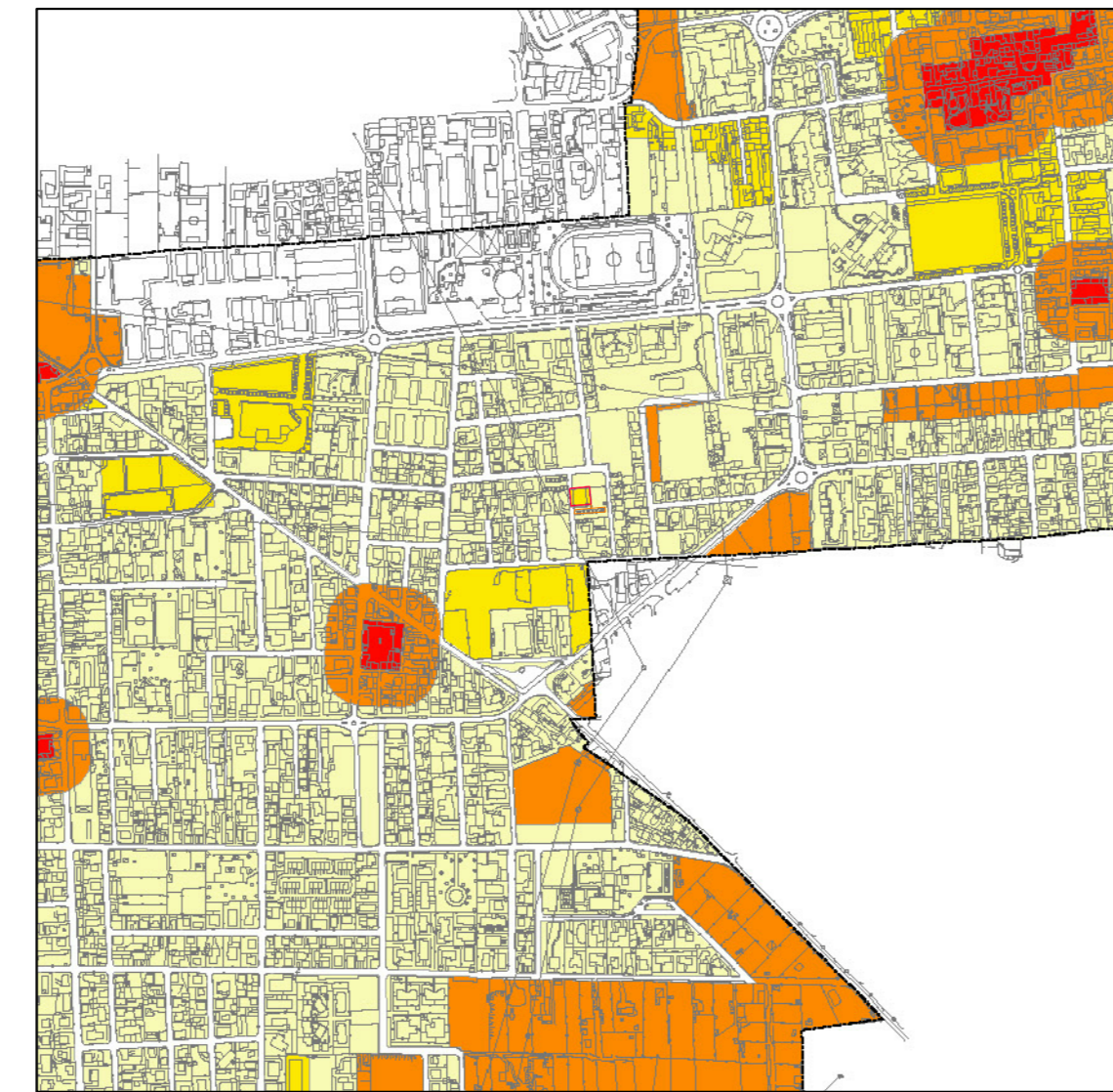
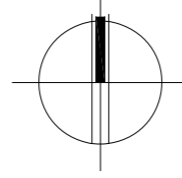


DIMENSIONAMENTO AREA DA RESTITUIRE



23.64	x	4.45	/	2	=	32.60
23.64	x	4.45	/	2	=	32.60
		TOTALE	=	65.20		

ESTRATTO PGT - DP_b9.2
CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI
SCALA 1:10000

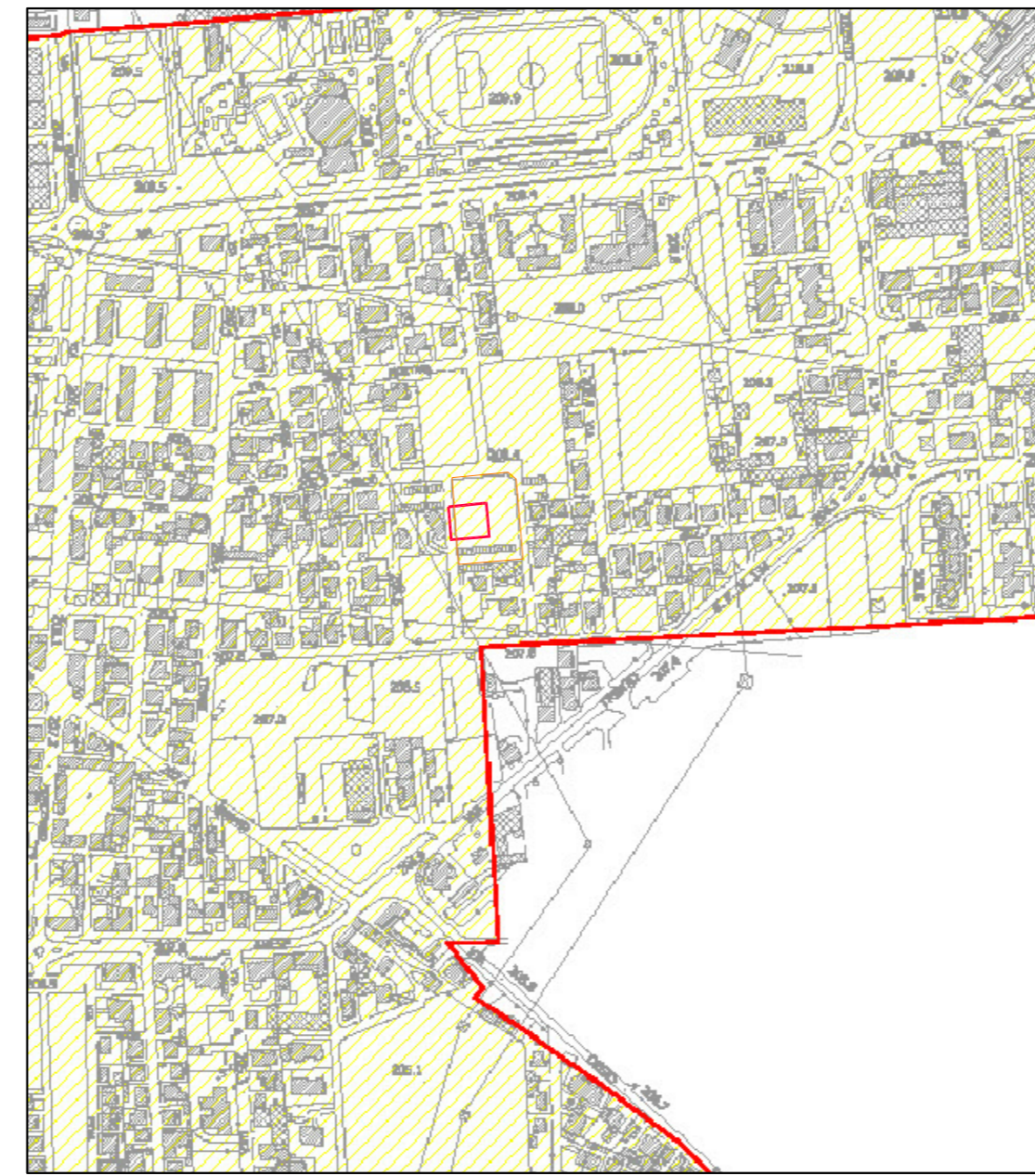
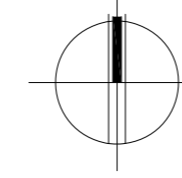


DP_b9.2 carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi
CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DEI LUOGHI

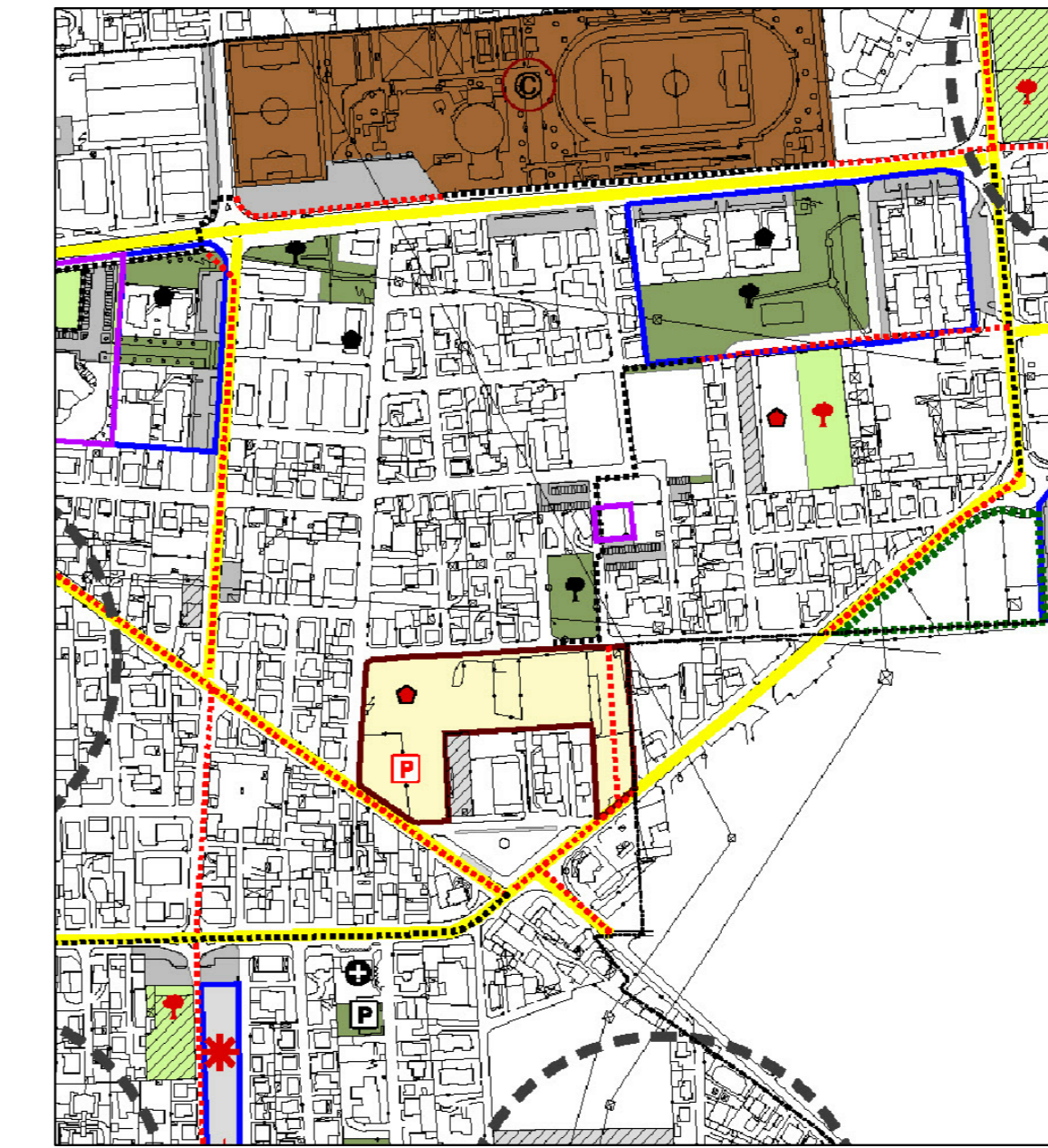
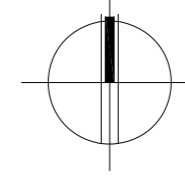
- sensibilità molto elevata
- sensibilità elevata
- sensibilità media
- sensibilità bassa
- sensibilità molto bassa

ESTRATTO PGT - FATTIBILITA' GEOLOGICA - DP_d110b
SCALA 1:5000

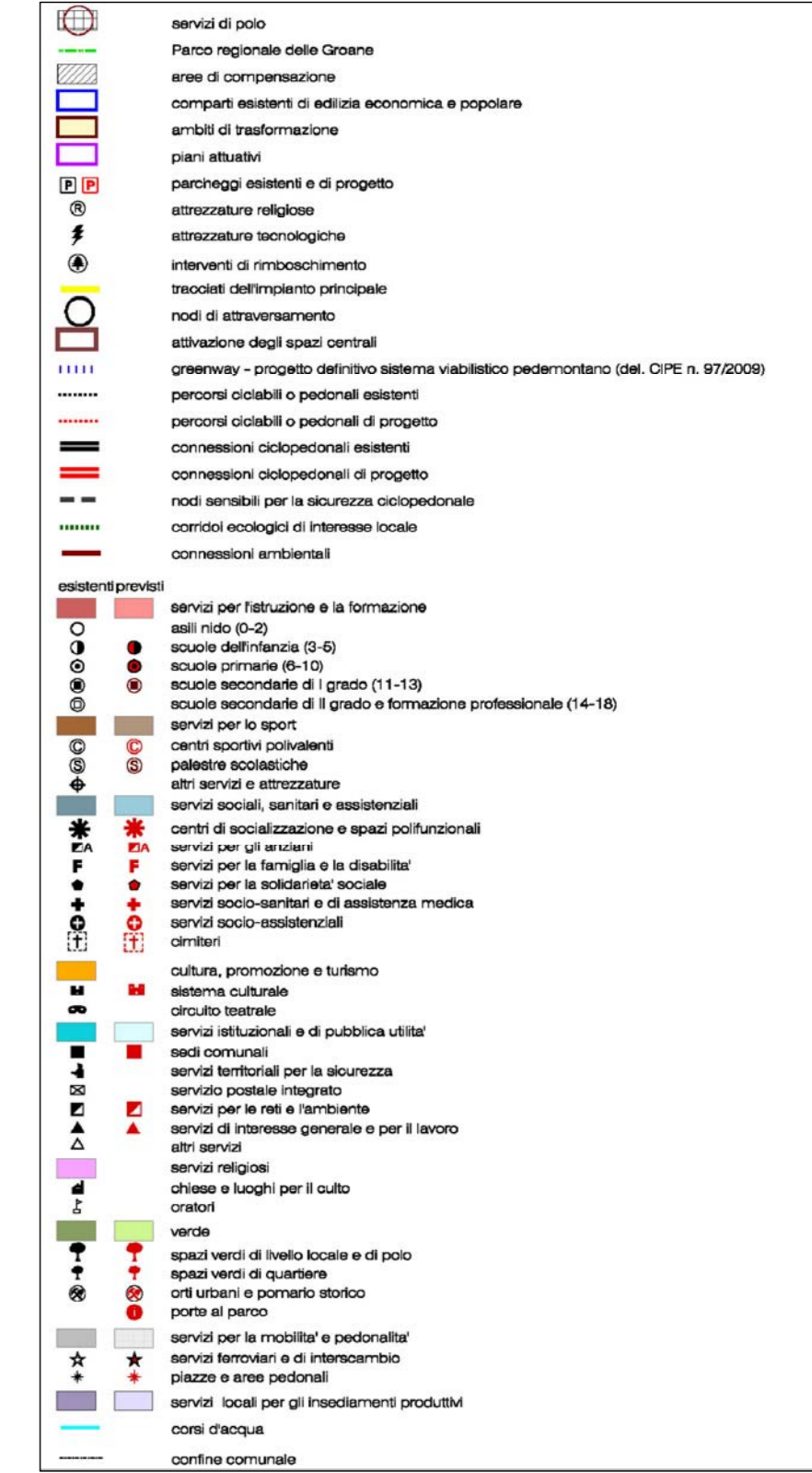


CLASSE 2B/2_B' SISTEMA DI CANTU' E SUPERSISTEMA DI BESNATE

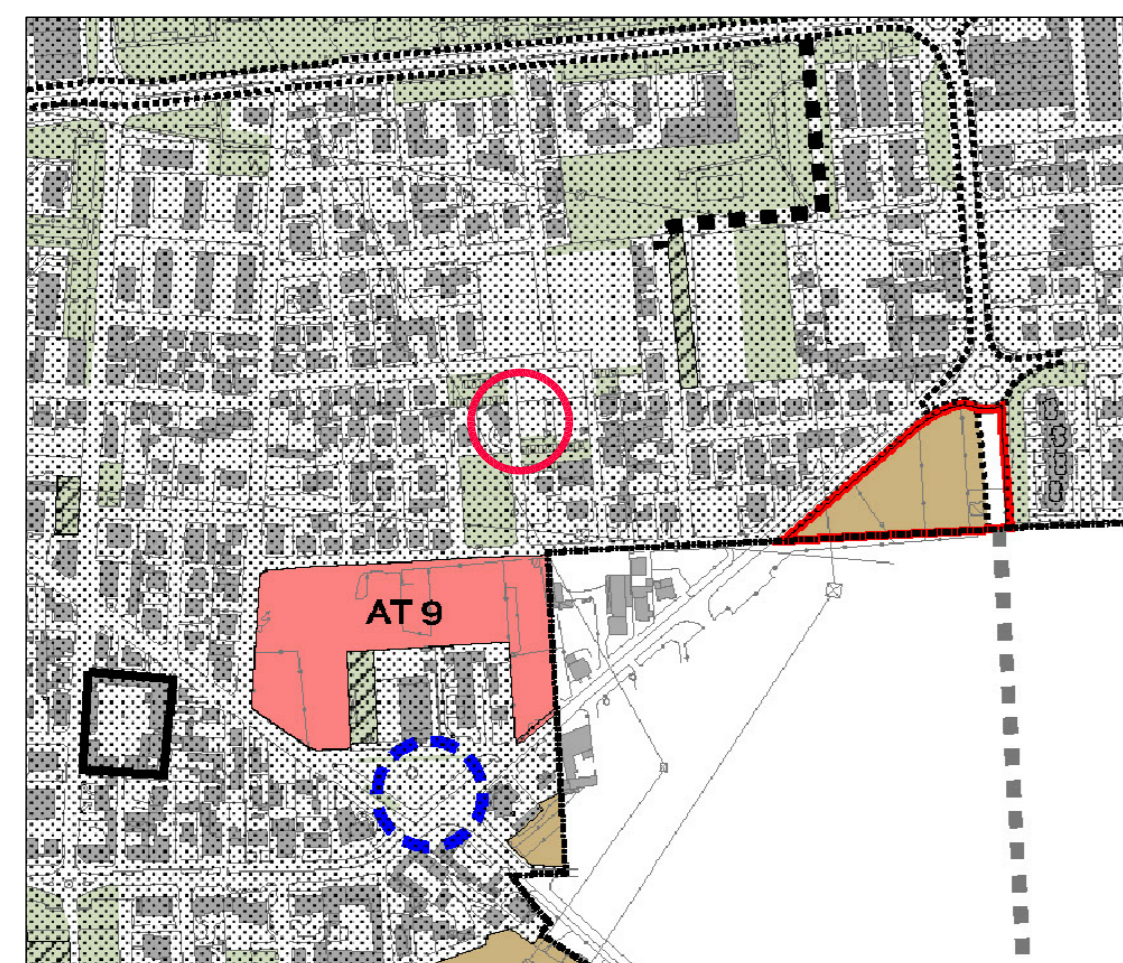
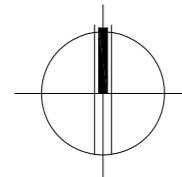
ESTRATTO PGT - CARTA DEI SERVIZI - PS_a2
ASSETTO COMPLESSIVO PREVISTO (esistente e progetto)
SCALA 1:5000



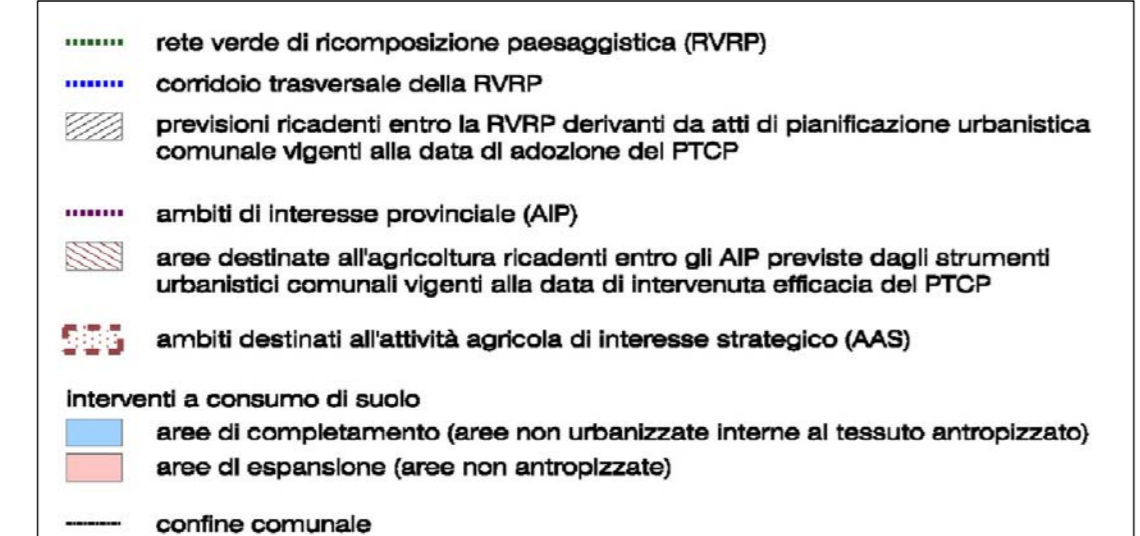
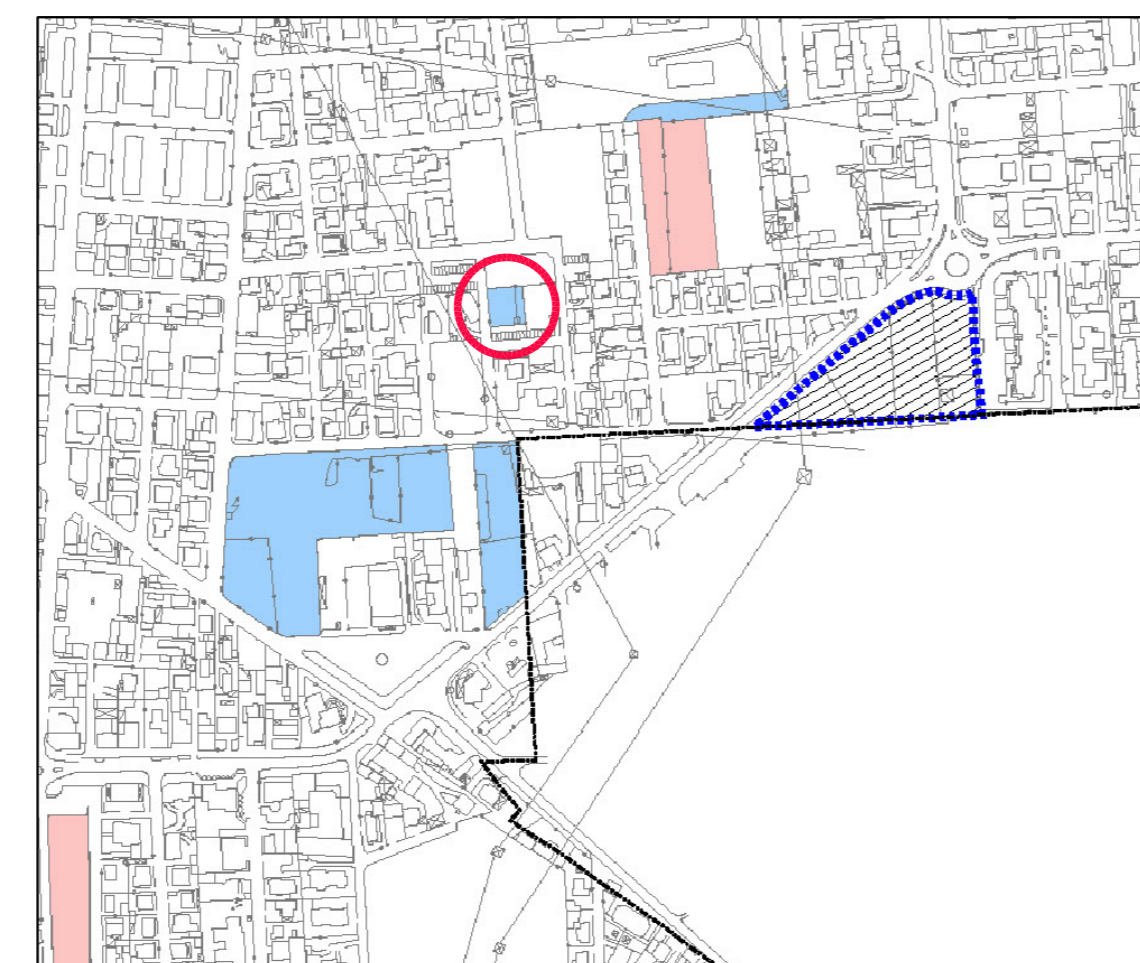
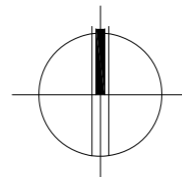
PS_a2 CARTA DEI SERVIZI - ASSETTO COMPLESSIVO PREVISTO (esistente e progetto)



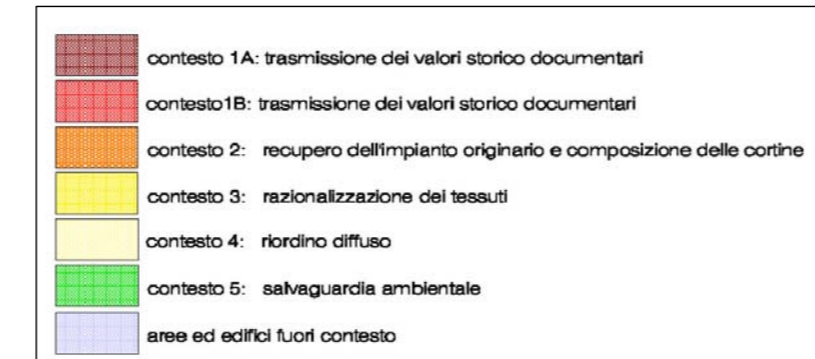
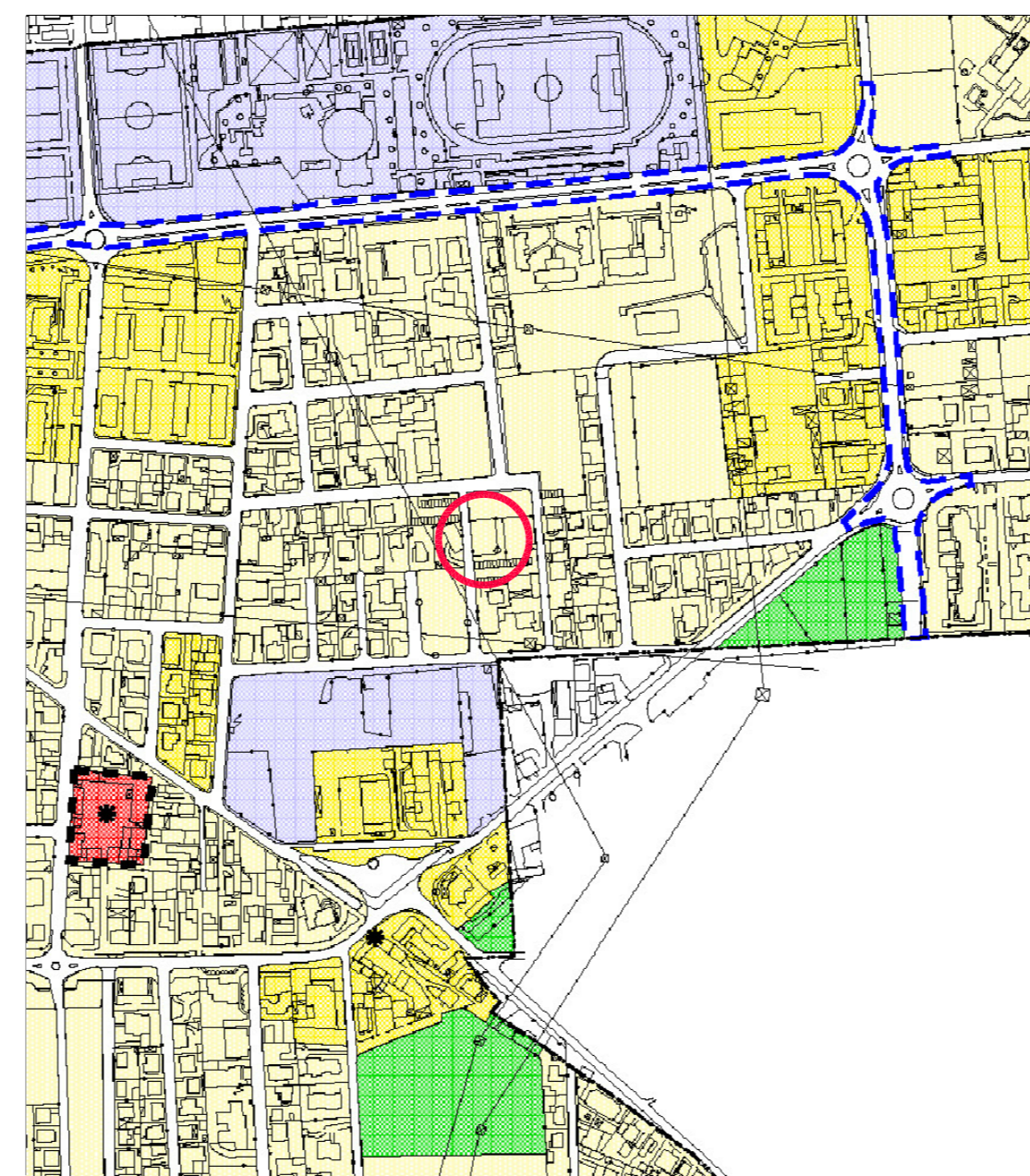
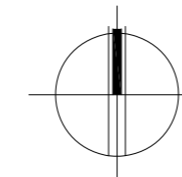
STRALCIO ELABORATO DbP_e1
SCALA 1:5000



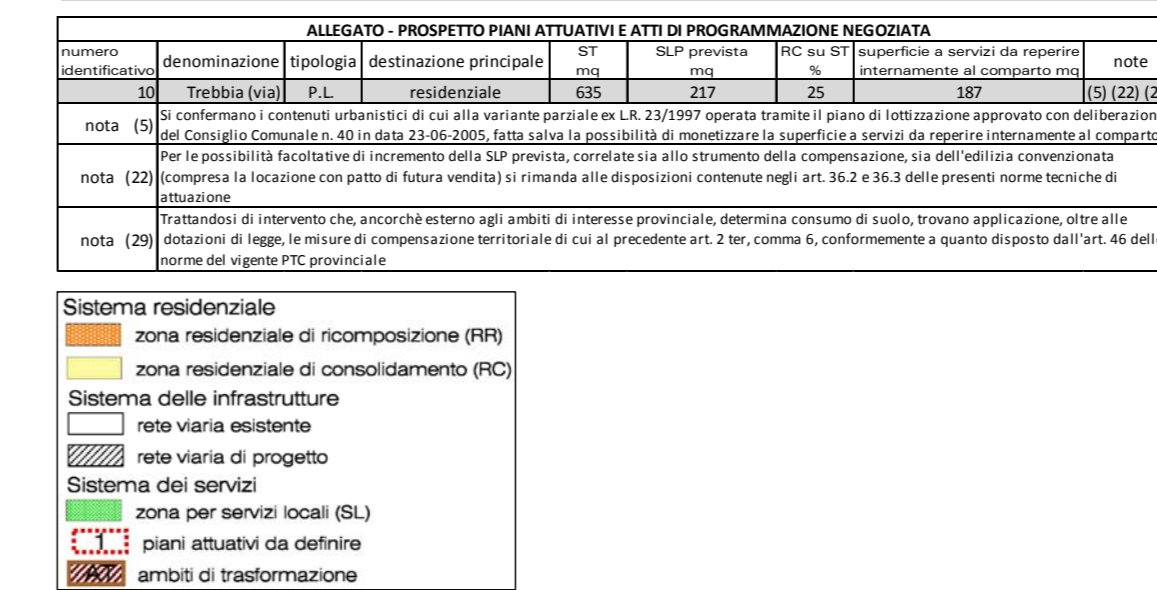
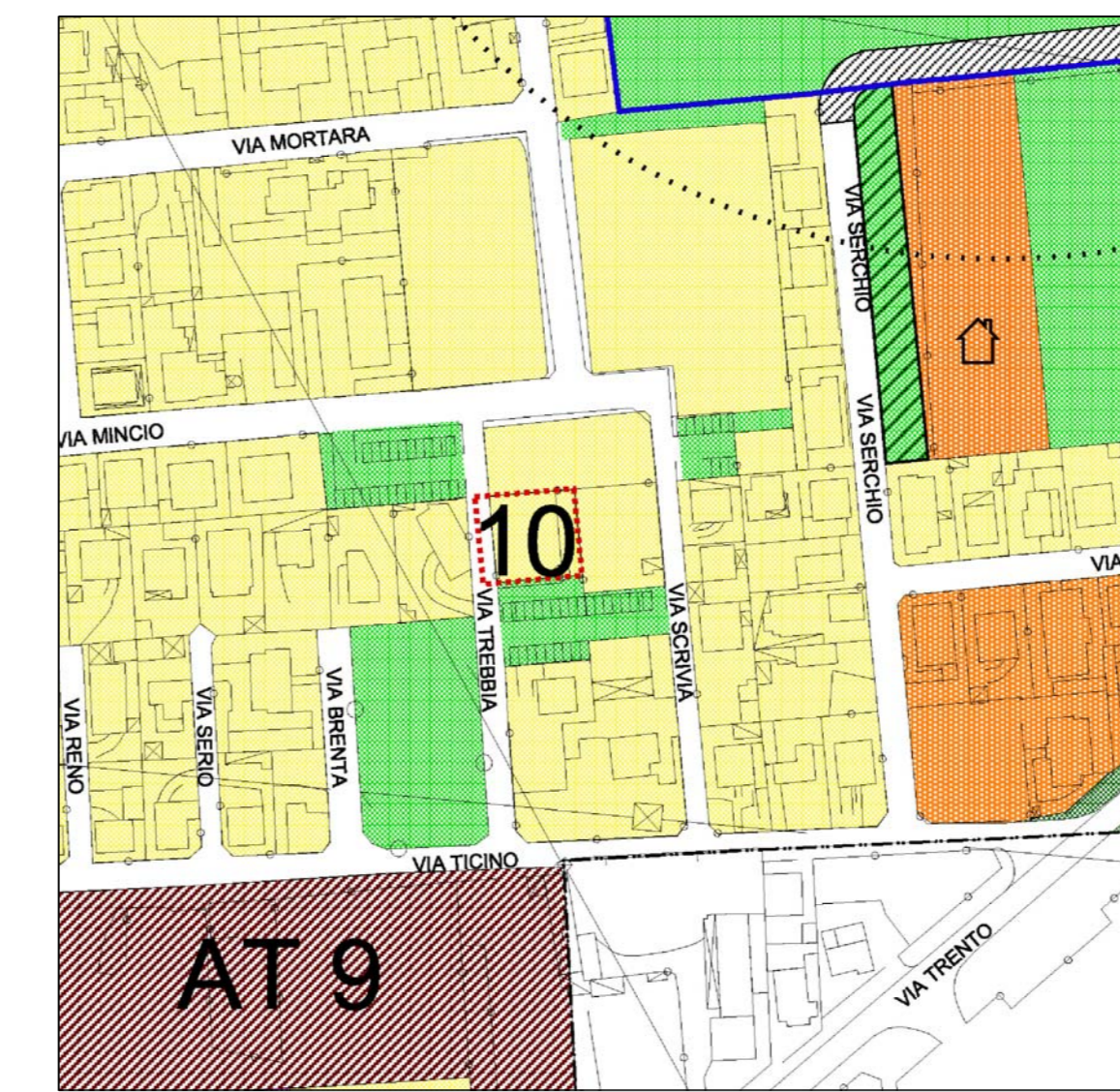
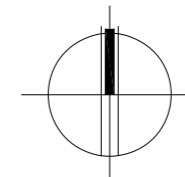
STRALCIO ELABORATO DbP_pctp_m3_CS04
SCALA 1:5000



ESTRATTO PGT - CONTESTI TIPO MORFOLOGICI - PR_a1
SCALA 1:5000



ESTRATTO PGT - AZIONAMENTO QUADRO - PR_b11
SCALA 1:2000



Studio Tecnico
Arch. Stefania Tagliabue
20811, Cesano Maderno (MB)
Via Molino Area, n. 20
Tel. 0382 541313
Fax. 0382 1908041

La Proprietà
IMMOBILIARE STEFANIA S.r.l.
Via Molino Area, n. 20
Tel. 0382 541313
Fax. 0382 1908041

Il Progettista:
STEFANIA TAGLIABUE ARCHITETTO
STEFANIA TAGLIABUE ARCHITETTO
1950

CESANO MADERNO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10
Via Trebbia
n. elaborato

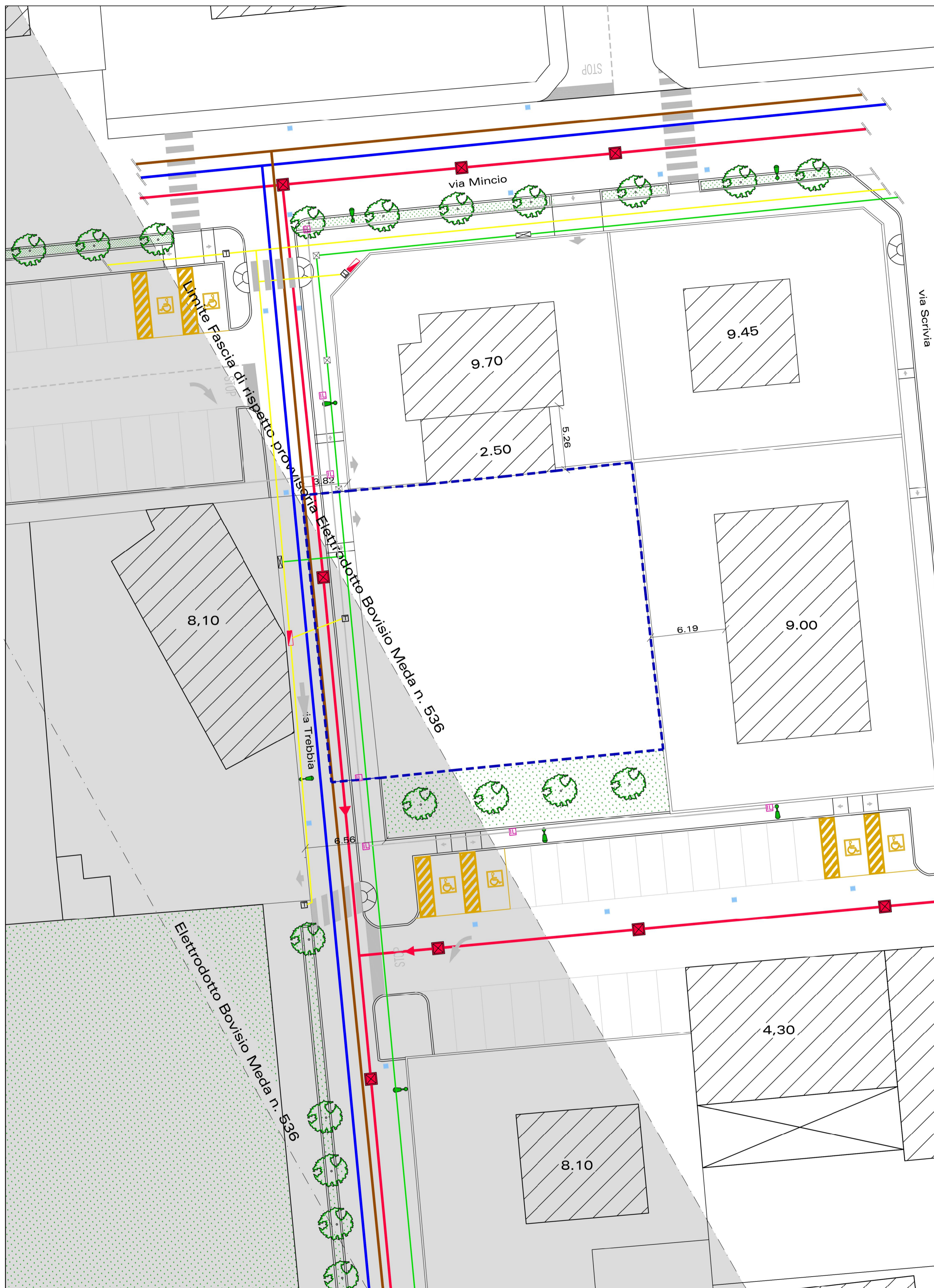


inquadramento urbanistico secondo PGT vigente
individuazione area da restituire su estratto catastale

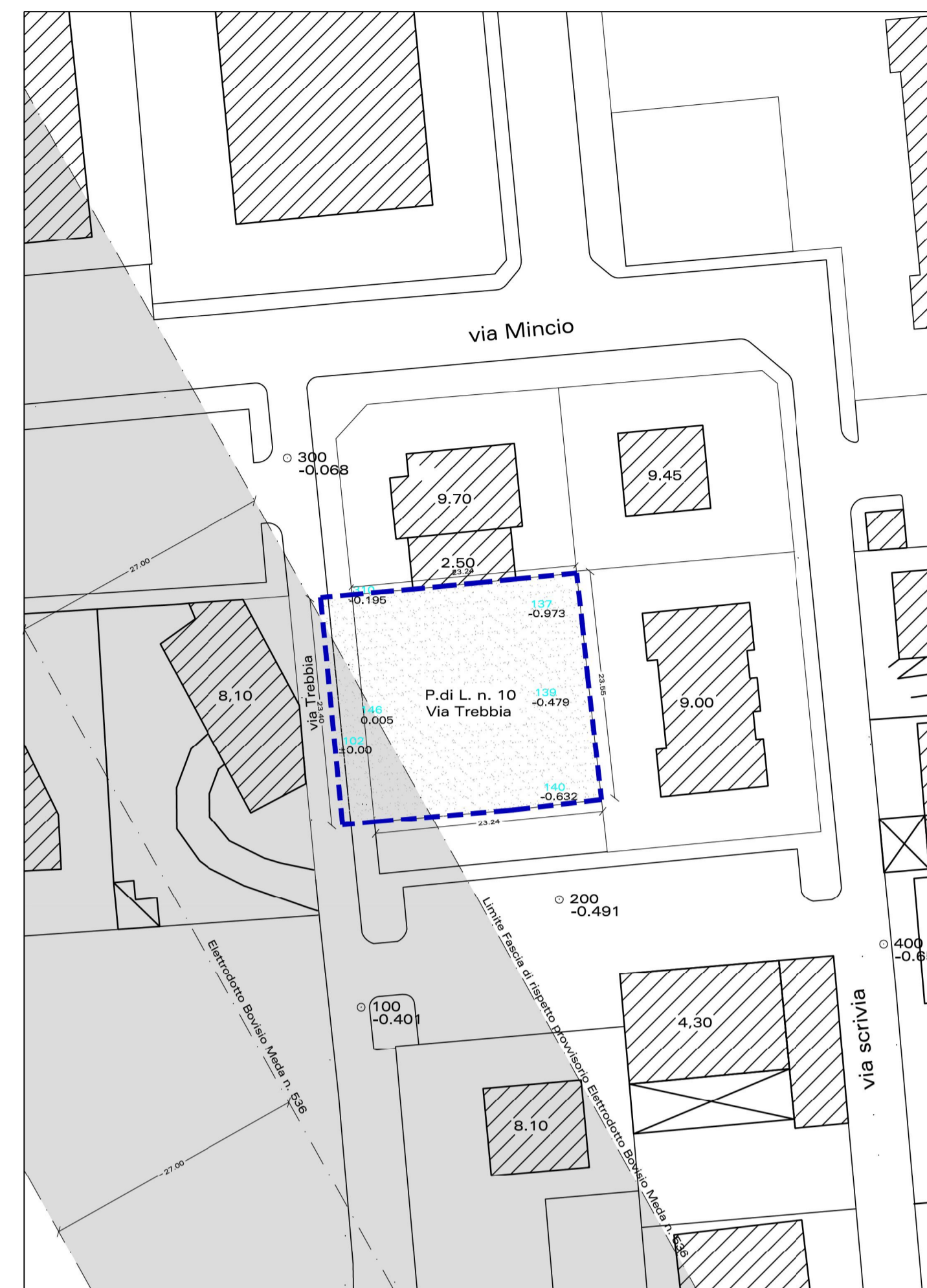
03VAR.PA

Merzo 2021

DIRITTI DI PROPRIETA' APPLICAZIONE E RIPRODUZIONE RISERVATA AI SENSI DI LEGGE



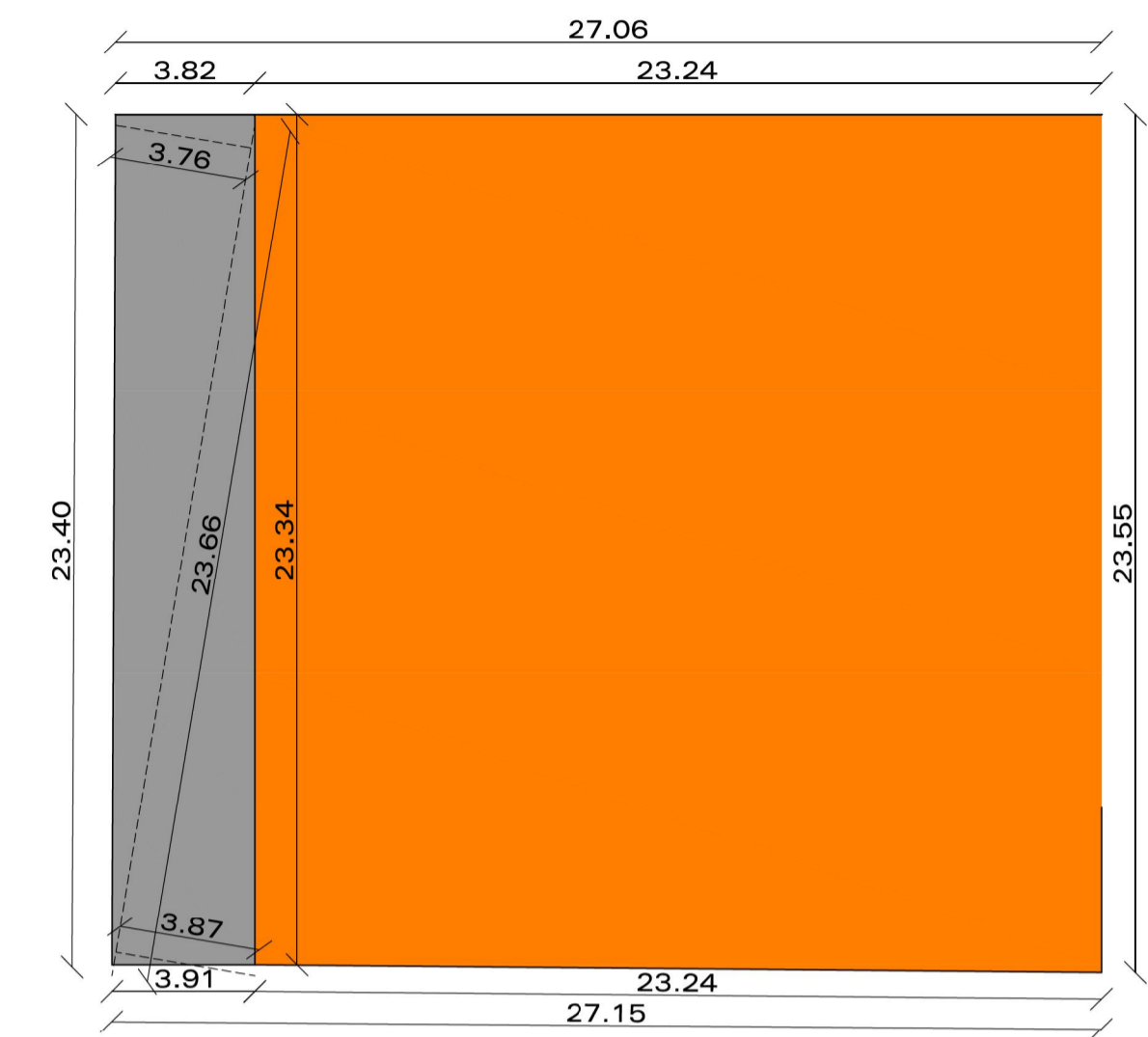
PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO CON RETI DI SERVIZIO scala 1:200



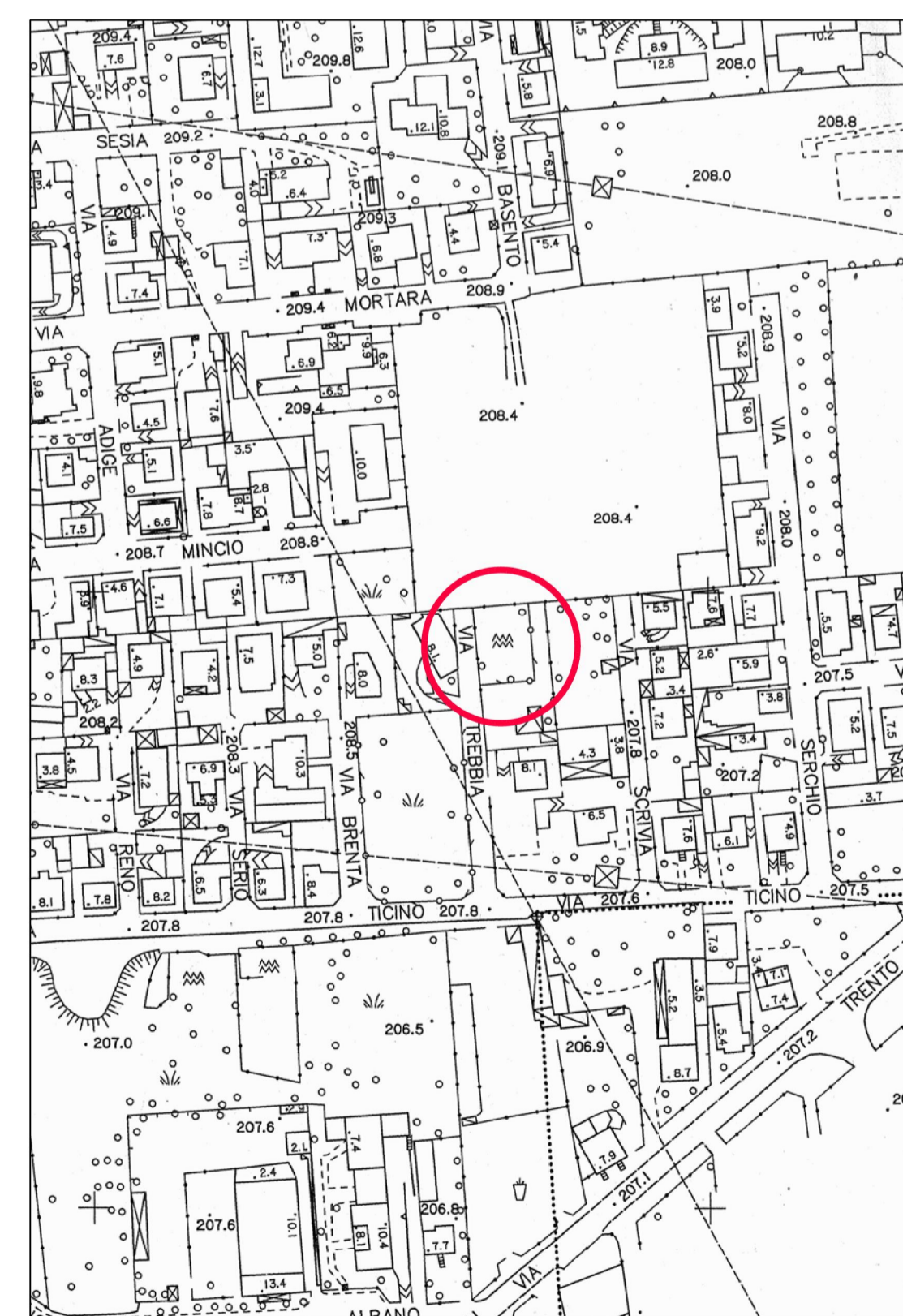
RILIEVO PLANIMETRICO scala 1:500

Legenda

- Perimetro delle Aree soggette a PL
- Rete Fognaria e camerette
- Rete Acqua
- Rete Telefonica
- Rete Illuminazione pubblica
- Rete Energia elettrica
- Rete Gas
- Fascia rispetto provvisoria elettrodotto
- Palo Illuminazione
- Caditoia stradale
- Pozzetto Fognatura
- Colonnina Rete Telefonica
- Pozzetto Rete Telefonica
- Pozzetto Rete Energia Elettrica
- Colonnina Rete Energia Elettrica
- Pozzetto Illuminazione Pubblica



Dimensionamento lotti (privato e in cessione) scala 1:200



ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO scala 1:2000



Studio Tecnico
Arch. Stefania Tagliabue

20811, Casano Mad.no (MB)
Via Molino Aresè, n. 20
Tel. 0362 541313
Fax. 0362 1908041

La Proprietà
Inviante STEFANIA s.r.l.
Via S. Andrea, 4 - 20050 Segrate (MI)
Cod. Fisc. e P. IVA. 07326710964

Stefania Tagliabue

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIEMONTE
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA
DI MILANO E DELLA CIRCONDARIA
STEFANIA TAGLIABUE
ARCHITETTO
1760

CESANO MADERNO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10

Via Trebbia

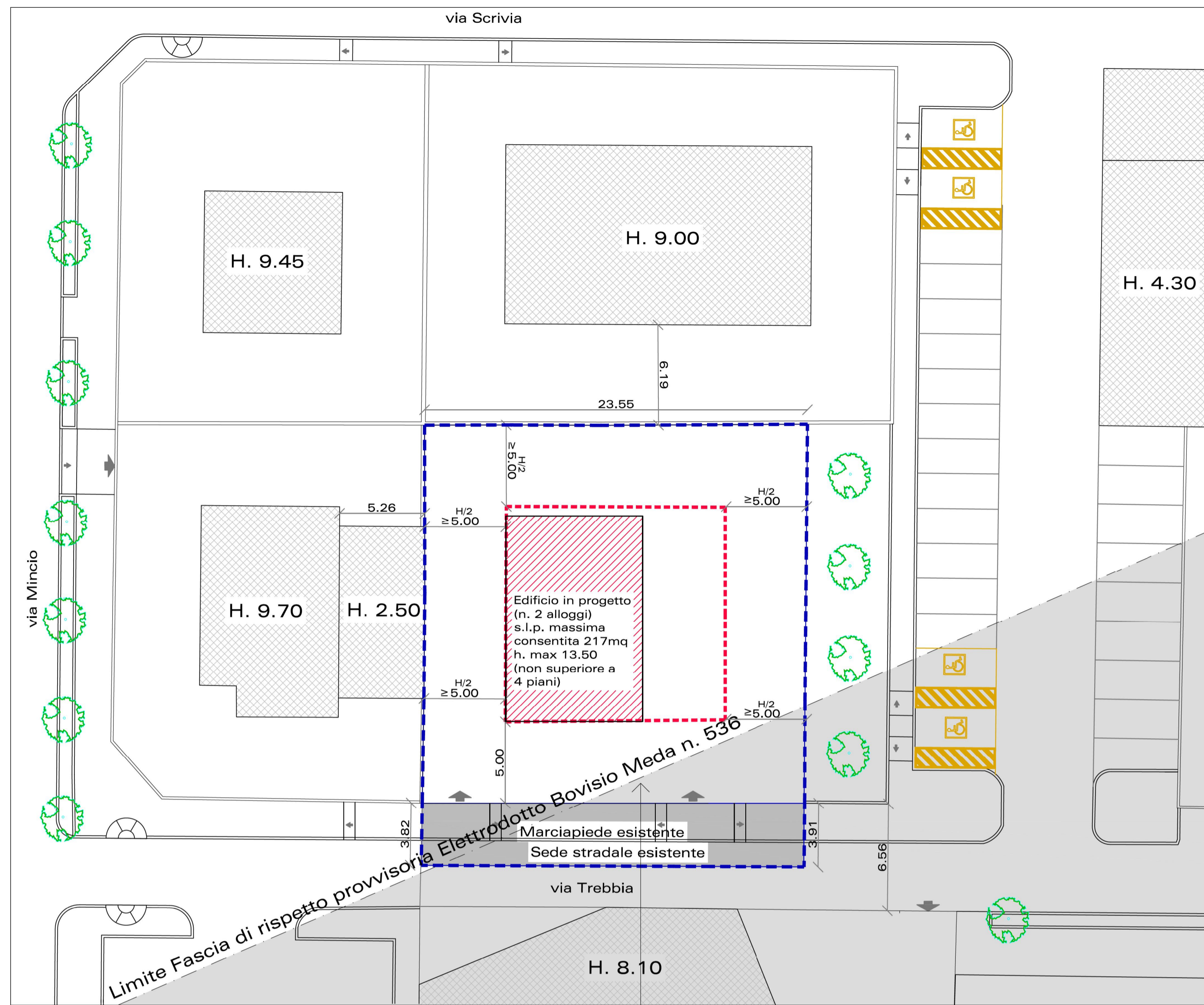
n. elaborato

planimetria dello stato di fatto, servizi
esistenti ed estratto planimetrico



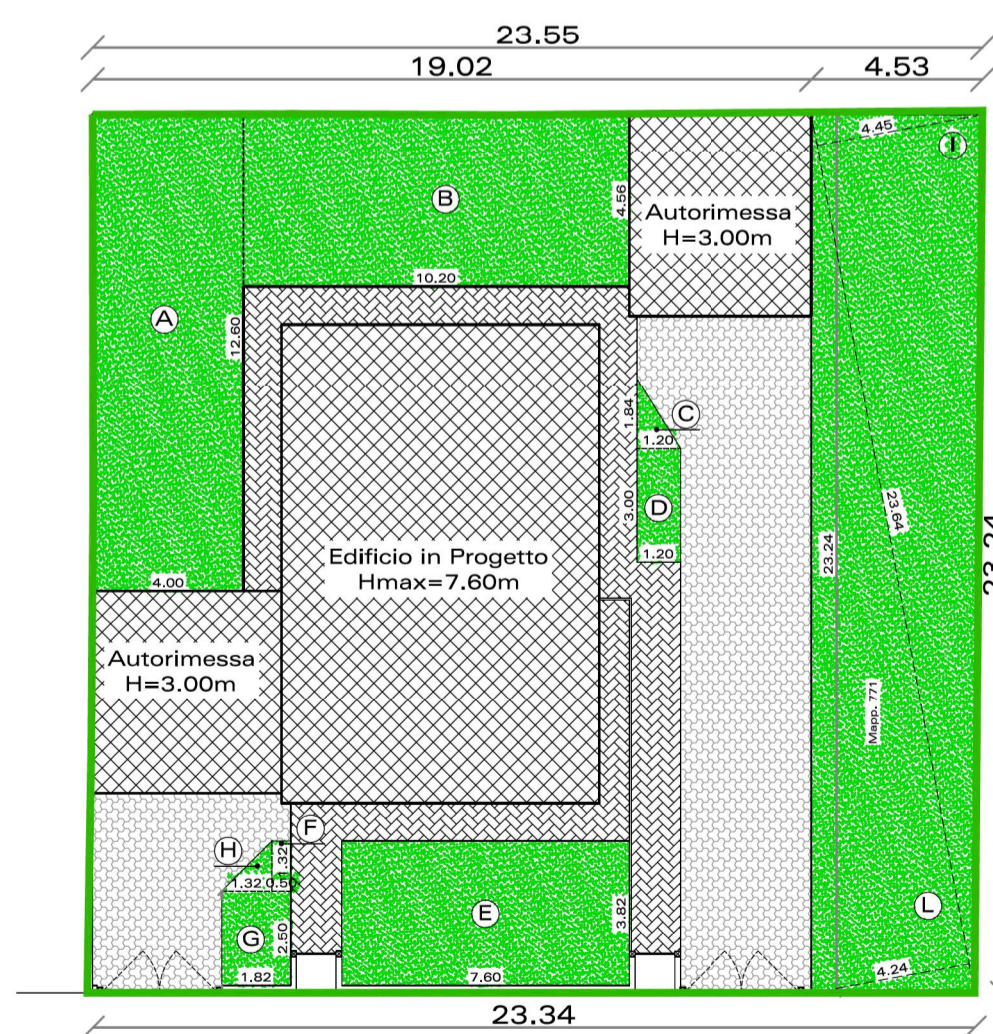
04VAR.PA

Marzo 2021



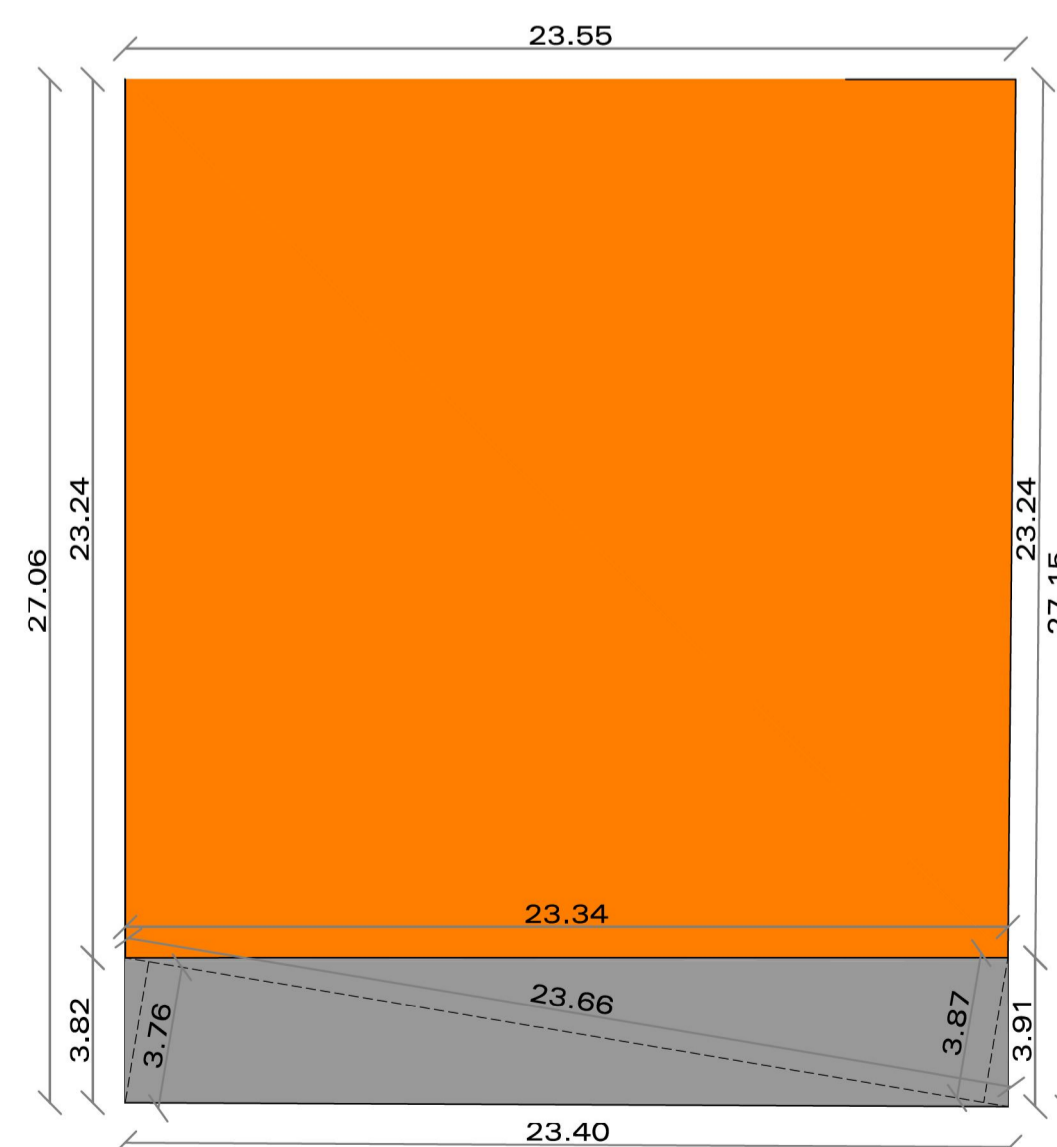
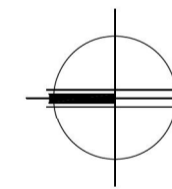
PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO scala 1:200

PLANIMETRIA PIANO TERRENO
VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE
art. 3.2.3 - Titolo III R.L.I. scala 1:200



Verifica analitica superficie drenante						
A	mq	4,00	x	12,60	=	50,40
B	mq	10,20	x	4,56	=	46,51
C	mq	1,20	x	1,84/2	=	1,10
D	mq	1,20	x	3,00	=	3,60
E	mq	7,60	x	3,82	=	29,03
F	mq	0,50	x	1,32	=	0,66
G	mq	1,82	x	2,50	=	4,55
H	mq	1,32	x	1,32/2	=	0,87
I	mq	23,64	x	4,45/2	=	52,60
L	mq	23,64	x	4,24/2	=	50,12
						239,45 > 163,42 (30%SF)

All'esterno dell'area di galleggiamento è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie ed autorimesse aventi le caratteristiche di cui all'art. 44 delle NTA del PdR



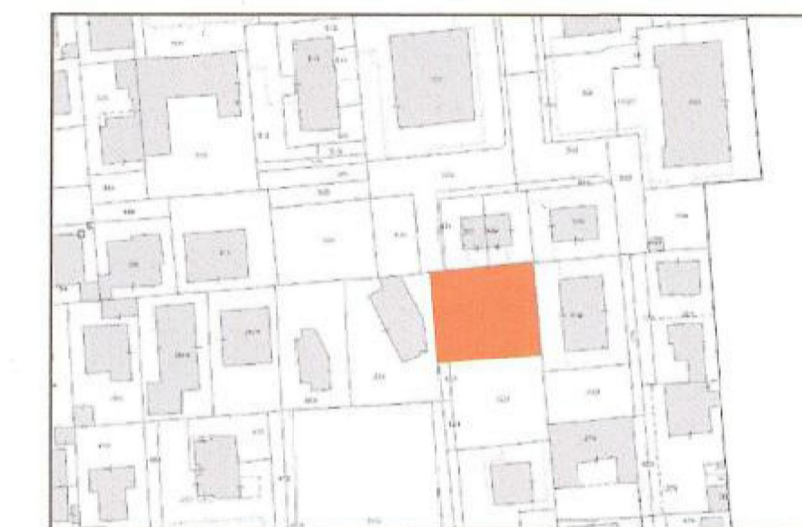
Dimensionamento lotti
(privato e in cessione)

LEGENDA

- Perimetro delle aree soggette a PL
- Area in cessione al Comune per sede stradale
- Perimetro Superficie Fondiaria
- Area drenante min 30% della SF
- Schema edificio in progetto
- Area di galleggiamento

Parametri Urbanistici						
SF (Superficie Fondiaria)	mq	23,34+23,55	x	23,24	/	2 = 544,75 mq
						544,75 mq
Superficie in cessione per servizi	mq	0,00	x	0,00	=	0,00 mq
						0,00 mq
Superficie in cessioni per reti stradali	mq	23,66	x	3,76	/	2 = 44,48
	mq	23,66	x	3,87	/	2 = 45,78
						90,26 mq
Totale ST (Superficie Territoriale)	mq					635,00 mq
SLP max consentita (da PGT)	mq	dato da PGT				217,00 mq
SC (Superficie copribile)	mq	635,00	x	0,25	=	158,75 mq
SD (superficie drenante 30% SF)	mq	544,75	x	0,30	=	163,42 mq
H max (non superiore a 4 piani)	m					13,50 m

Verifica art. 2 ter, comma 6 NTA PdR			
SLP massima consentita	mq	dato da PGT	217,00
Volume massimo ammesso	mq	217,00 x 3,10	672,70
Numero abitanti teorici previsto	n.	672,70/100	6,73
Dotazione servizi di legge (art. 3.2 MdA PdS)	mq	672,70/100*26,50	178,27
Area per servizi da reperire all'interno del comparto	mq	dato da PGT	187,00
Area per servizi da monetizzare al comune	mq	187,00-0,00	187,00
Area in cessione al comune eccedenti la dotazione di legge	mq	187,00 - 178,27	8,73
Area di compensazione territoriale	mq	544,75 x 0,25	136,19
Area di compensazione territoriale da monetizzare	mq	136,19 - 8,73	127,46



Studio Tecnico
Arch. Stefania Tagliabue

20811, Cesano Mad.no (MB)
Via Molino Aresè, n. 20
Tel. 0362 541313
Fax. 0362 1908041

La Proprietà
IMMOBILIARE STEFANIA s.r.l.
Via St. Andrea, 4 - 20090 Segrate (MI)
Cod. Fisc. A. P. 07328710964

Il Progettista
ORDINE REGIONALE DEI PERITI, INGEGNERI E ARCHITETTI
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
Stefania Tagliabue
STEFANIA TAGLIABUE
ARCHITETTO
1760

CESANO MADERNO
PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 10
Via Trebbia

n. elaborato

schema planivolumetrico in progetto,
dimensionamento parametri
urbanistici

05VAR.PA



N. 0016731 del 07-04-2021 in Arrivo
URBANISTICA - SUE SUAP

Marzo 2021