

COMUNE DI CANEGRATE PROVINCIA DI MILANO CODICE 10934	NUMERO	DATA
	158	28-08-2024
OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ATTO DI MODIFICA DELL'ART. 7 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA APC14 DI VIA F.LLI BANDIERA STIPULATA CON ATTO DEL NOTAIO DOTT. MARCO SORMANI DEL 22.07.2021 REP. N. 6497/4538		

COPIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'ANNO **DUEMILAVENTIQUATTRO** ADDÌ **VENTOTTO** DEL MESE DI **AGOSTO** ALLE ORE **17:00** NELLA SALA DELLE ADUNANZE, PREVIA L'OSSERVANZA DI TUTTE LE FORMALITA' PRESCRITTE DALLA VIGENTE NORMATIVA, VENNERO OGGI CONVOCATI A SEDUTA I COMPONENTI LA GIUNTA COMUNALE.

ALL'APPELLO RISULTANO:

COMPONENTE	P.	A.G.	A.I.	COMPONENTE	P.	A.G.	A.I.
MODICA MATTEO		X		ZAMBON EDOARDO	X		
SPIRITO DAVIDE	X			TOMIO MAURIZIO MARIA	X		
LURAGO SARA	X			MERAVIGLIA FRANCA	X		

TOTALE PRESENTI 5

TOTALE ASSENTI 1

ASSISTE IL SEGRETARIO GENERALE DOTT.SSA TERESA LA SCALA

ESSENDO LEGALE IL NUMERO DEGLI INTERVENUTI, IL VICE SINDACO DAVIDE SPIRITO ASSUME LA PRESIDENZA E DICHIARA APERTA LA SEDUTA, PER LA TRATTAZIONE DELL'OGGETTO SOPRA INDICATO.



DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 158 DEL 28/08/2024

OGGETTO: Approvazione Schema Atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera stipulata con atto del Notaio Dott. Marco Sormani del 22.07.2021 rep. n. 6497/4538.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 97 del 30.06.2021 è stata definitivamente approvata la proposta di sviluppo del Piano di Lottizzazione relativo all'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera, presentata dalle proprietà del comparto;
- per l'attuazione del suddetto Piano è stata stipulata Convenzione Urbanistica in data 20.07.2021 con atto del Notaio Dott. Marco Sormani rep. 6497 racc. n. 4538;
- il piano attuativo convenzionato prevede la realizzazione di un intervento residenziale con una Superficie Lorda di Pavimento - SPL massima realizzabile pari a mq 1.378,00 assegnata al corrispondente ambito (APC14) dal PGT vigente;
- l'intervento risulta articolato in due distinti lotti, corrispondenti alle proprietà catastali dei due soggetti intestatari delle aree;
- nello specifico i dati di progetto, che prevedono una SLP inferiore rispetto SLP massima ammessa, sono ripartiti in funzione delle superfici dei due lotti come di seguito riportato:
Lotto 1 - proprietà Sig.ri Bianchi Isabella e Giovesi Andrea:
Superficie del Lotto: mq 1.295,00
SLP di progetto mq 200 (di cui effettivamente realizzati mq 158,79);
Lotto 2 – proprietà Impresa Edile Bortollon Luigino:
Superficie del Lotto: mq 3.050,00
SLP di progetto mq 700 (di cui effettivamente realizzati mq 563,53);
La SPL complessiva di progetto risulta pari a mq 900,00 inferiore rispetto SLP convenzionata max ammessa di mq 1378,00;
- in merito alla SLP residua non utilizzata pari a mq 478,00 (mq 1.378,00 – 900,00), l'art. 7 della Convenzione in oggetto prevede quanto segue: *“La volumetria non utilizzata ai fini edificatori rimarrà a disposizione dei lottizzanti per eventuali ampliamenti delle unità esistenti secondo la normativa vigente”;*

Atteso che, per l'attuazione delle previsioni edificatorie di cui al presente intervento convenzionato, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie dalle quali si evince la SPL di progetto effettivamente realizzata:

- PE N. 130/2021- LOTTO 1 - Sig.ri Bianchi Isabella e Giovesi Andrea:
SPL di progetto attuata: $mq\ 158,79 \leq mq\ 200,00$
SPL residua non attuata: mq 41,21;
- PE N. 35/2023- LOTTO 2 – Impresa Edile Bortollon Luigino:
SPL di progetto attuata: $mq\ 563,53 \leq mq\ 700,00$
SPL residua non attuata: mq 400,43;



Dato atto che, in ordine alla volumetria residua non attuata, i lottizzanti con nota del 29.05.2024 acquisita al protocollo al n. 8758, hanno presentato istanza (successivamente integrata con prot. n. 12844/2024), opportunamente motivata, con la quale comunicano che non intendono utilizzare la suddetta volumetria residua e a tal proposito chiedono di poter addivenire alla modifica del testo dell'art. 7 della sopra citata Convenzione, come segue:

"La volumetria non utilizzata ai fini edificatori resterà a disposizione dei lottizzanti e sarà inserita nel registro dei diritti edificatori per eventuali atterraggi su altri lotti, secondo la normativa vigente, con conseguente emissione del certificato dei diritti edificatori generati";

Rilevato che, ai fini della ripartizione della volumetria residua di cui si chiede l'annotazione nel registro dei diritti edificatori, i richiedenti hanno provveduto nella suddetta istanza a definire puntualmente, sulla base del sistema proporzionale calcolato in rapporto alla superficie delle aree di proprietà degli stessi soggetti, le quote di SPL di spettanza come di seguito riportate:

Sig.ri Bianchi Isabella e Giovesi Andrea:

SLP da mantenere: mq 155,25

SLP da annotare nel registro dei diritti edificatori: mq 100

Impresa Edile Bortollon Luigino:

SLP da mantenere: mq 40,43

SLP da annotare nel registro dei diritti edificatori: mq 360;

Preso atto che:

- in esito all'istruttoria effettuata dall'ufficio urbanistica in ordine alla presente istanza, si è accertato che lo strumento urbanistico vigente (PGT) al comma 7 dell'art. 16 delle Norme di Piano a cui si fa esplicito rinvio, ammette la possibilità trasferimento dei diritti edificatori in tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nel rispetto di alcune condizioni stabilite nel medesimo comma;
- a seguito di verifica della sussistenza delle suddette condizioni, si ritiene la presente richiesta tecnicamente accoglibile, previa approvazione dello Schema di modifica dell'art. 7 della Convenzione da parte della Giunta Comunale;

Dato atto altresì che l'istanza in argomento è stata sottoposta alla valutazione della Giunta Comunale nella seduta del 24.07.2024 e che in tale sede la Giunta ha condiviso la proposta di accoglimento di tale istanza, formulata dall'ufficio urbanistica in esito alle risultanze istruttorie e alla verifica di conformità della stessa con le norme del vigente PGT;

Visto lo Schema dell'Atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera stipulata con atto del Notaio Dott. Marco Sormani del 22.07.2021 rep. n. 6497/4538, predisposto dal Notaio incaricato delle proprietà e verificato dal competente ufficio, presentato dai lottizzanti con nota in data 21.08.2024 prot. n. 12844, che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale sotto la Lett. A;

Ravvisata l'opportunità, per le motivazioni suesposte, di dover procedere con il presente atto ad approvare lo Schema di atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione



dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 sopra richiamato, ai fini di consentire la possibilità di trasferimento della capacità edificatoria residua del piano convenzionato relativa all'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via Bandiera, nella misura quantificata nella suddetta istanza;

Richiamati:

- la L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "*Legge per il Governo del Territorio*" e s.m.i.;
- il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Canegrate;

Visti:

- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali";

Visto l'allegato parere di regolarità tecnica espresso sulla presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000;

Preso atto che il presente atto non comporta impegno di spesa e pertanto non necessità del parere di regolarità contabile;

Con voti unanimi favorevoli resi nelle forme di Legge

DELIBERA

1. di rendere le premesse parte integrante e sostanziale del presente atto che qui si intendono integralmente riportate e trascritte;
2. di approvare lo Schema dell'Atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera stipulata con atto del Notaio Dott. Marco Sormani del 22.07.2021 rep. n. 6497/4538, che si allega al presente atto a farne parte integrante e sostanziale sotto la Lett. A;
3. di dare atto che la SLP complessiva di cui si chiede l'annotazione nel registro dei diritti edificatori, in base al citato art. 7 dell'atto di modifica della Convenzione, è pari a complessivi mq 460, come quantificato dai lottizzanti nell'istanza in premessa richiamata e che la stessa risulta ripartita, secondo quanto richiesto dai medesimi soggetti, come segue:
 - Sig.ri Bianchi Isabella e Giovesi Andrea = mq 100;
 - Impresa Edile Bortollon Luigino = mq 360;
4. di demandare al Responsabile competente l'onere della stipula della Convenzione ponendo a capo dei soggetti attuatori tutte le spese conseguenti;
5. di dare mandato, ai sensi di legge e del vigente Statuto comunale, al medesimo Responsabile di provvedere ad apportare eventuali modifiche al testo dello Schema di atto in trattazione che si rendessero necessarie, sempre che le stesse modifiche non alterino i contenuti e la sostanza del Piano Attuativo e costituiscano atti meramente consequenziali o di esecuzione del presente atto di Giunta Comunale.



Delibera altresì, con apposita votazione unanime e palese, stante l'urgenza di provvedere ai necessari successivi adempimenti, di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/000.

Allegati:

- Parere D. Lgs. 267/00;
- Allegato A: Schema di atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera.





COMUNE DI CANEGRATE
AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Pareri preventivi art.49, e 147/bis comma 1 Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267

Allegato alla deliberazione G.C. n. **158** del **28 AGO. 2024**

OGGETTO: Approvazione Schema Atto di modifica dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica per l'attuazione dell'Ambito di Progettazione Coordinata APC14 di via F.lli Bandiera stipulata con atto del Notaio Dott. Marco Sormani del 22.07.2021 rep. n. 6497/4538

In relazione al presente atto si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Li, 05/08/2024

LA RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO
arch. Donatella Marazzini



REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

MODIFICA A CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO DI
PROGETTAZIONE COORDINATA APC N. 14 DI VIA FRATELLI BANDIERA
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro (2024), il giorno

a Canegrate, presso la sede del Comunale in via
Alessandro Manzoni n. 1.

Innanzi a me dott. Marco AQUINO, Notaio in Legnano, iscritto
nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili Riuniti di
Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

sono presenti:

domiciliato per la carica presso l'infra detta residenza
municipale, il quale interviene al presente atto non in
proprio, ma in nome, conto e vece del "COMUNE DI CANEGRATE",
con sede e residenza municipale a Canegrate, in via
Alessandro Manzoni n. 1, codice fiscale 00835500158 (di
seguito denominato anche "parte acquirente"), nella sua
qualità di Responsabile dell'Area

del Comune di Canegrate, in virtù dei poteri al medesimo
conferiti, ai sensi dell'art. 107 e 109, comma 2 del D. Lgs.
18 agosto 2000, n. 267 dal decreto del Sindaco del Comune di
Canegrate,

che, in copia autentica, si allega al presente atto sotto la
lettera "A", a formarne parte integrante e sostanziale;

- BORTOLLON Luigino nato a [omissis] il [omissis] domiciliato
a [omissis], codice fiscale: [omissis], il quale interviene
al presente atto anche in qualità di imprenditore
individuale, unico titolare dell'omonima impresa individuale
corrente a [omissis], codice fiscale e iscrizione al registro
delle imprese di [omissis]: [omissis], partita iva:
[omissis], R.E.A.: [omissis], che dichiara di essere
coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che
quanto forma oggetto del presente atto è suo bene personale,
ai sensi e per gli effetti dell'art. 178 c.c.;

- GIOVESI Andrea, nato a [omissis] il [omissis], residente a
[omissis], codice fiscale: [omissis], e

- BIANCHI Isabella, nata a [omissis] il [omissis], residente
a [omissis], codice fiscale: [omissis], che dichiarano di
essere coniugi in regime di separazione dei beni.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono
certo,

premettono che:

a) con atto a rogito del notaio Marco Sormani di Milano in
data 20 luglio 2021, repertorio n. 6497/4538, registrato a
Milano DP II il 28 luglio 2021 al numero 83177, serie 1T, e
trascritto a Milano 2 il 29 luglio 2021 ai numeri
114864/78223 e 114864/78223, i comparenti BORTOLLON Luigino,
GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella, per quanto di rispettiva

Esbor

Adria Faver

Adria Faver



spettanza, hanno stipulato con il Comune di Canegrate una convenzione edilizia di lottizzazione (in seguito, la "Convenzione") nel contesto dell'ambito di progettazione coordinata n. 14, con riferimento alle aree (allora) censite al Catasto dei terreni di Canegrate:

- al foglio 9, particella 379 (di are 27 e centiare 55), di proprietà di BORTOLLON Luigino;
- al foglio 9, particella 380 (di are 11 e centiare 65), di proprietà, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, di GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella;
- al foglio 9, particelle 377 (di are 1 e centiare 60) e 378 (di are 3 e centiare 90), di proprietà, per la quota di 4/6 (quattro sesti), di BORTOLLON Luigino e, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, di GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella (con la precisazione che la particella 377 è stata ceduta al Comune di Canegrate contestualmente alla stipula della "Convenzione");

b) con frazionamento protocollo numero MI0268064 del 7 giugno 2024, la particella 379 è stata soppressa e sono state costituite le particelle 394, 395, 396, 397, 398, 399 e 400, tutte del foglio 9;

c) con tipo mappale pratica numero MI0384239 del 30 settembre 2022, la particella 380 è stata soppressa ed è stata costituita la particella 381;

d) con tipo mappale pratica numero MI0276289 del 12 giugno 2024, la particella 378 è stata soppressa ed è stata costituita la particella 401;

e) in ragione del mutato ed imprevedibile quadro socio-economico mondiale, in maniera del tutto indipendente dalla volontà dei componententi lottizzanti, i componententi BORTOLLON Luigino, GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella con nota prot. n. 8758 del 29 maggio 2024, successivamente integrata, hanno chiesto al Comune di Canegrate la modifica dell'articolo 7 (sette) della sopra citata "Convenzione" con lo scopo di poter inserire la volumetria convenzionata non utilizzata ai fini edificatori nel registro dei diritti edificatori per eventuali futuri atterraggi su altri lotti;

f) il Comune di Canegrate ha valutato positivamente l'accoglimento della richiesta di modifica dell'art. 7 della presente convenzione, ritenendo la stessa tecnicamente assentibile nei termini proposti, poiché il trasferimento della capacità edificatoria è ammesso dalle norme del vigente strumento urbanistico;

g) con delibera della Giunta Comunale n. [omissis] del [omissis] è stato approvato lo schema di modifica all'art. 7 della Convenzione in trattazione, secondo il testo, concordato tra le parti, prodotto dai richiedenti con nota prot. n. ____ del ____.

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i componententi BORTOLLON Luigino, GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella, quali unici



Andrea Giovesi

Luigino Bortollon

Isabella Bianchi

spettanza, hanno stipulato con il Comune di Canegrate una convenzione edilizia di lottizzazione (in seguito, la "Convenzione") nel contesto dell'ambito di progettazione coordinata n. 14, con riferimento alle aree (allora) censite al Catasto dei terreni di Canegrate:

- al foglio 9, particella 379 (di are 27 e centiare 55), di proprietà di BORTOLLON Luigino;
- al foglio 9, particella 380 (di are 11 e centiare 65), di proprietà, per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno, di GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella;

- al foglio 9, particelle 377 (di are 1 e centiare 60) e 378 (di are 3 e centiare 90), di proprietà, per la quota di 4/6 (quattro sesti), di BORTOLLON Luigino e, per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno, di GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella (con la precisazione che la particella 377 è stata ceduta al Comune di Canegrate contestualmente alla stipula della "Convenzione");

b) con frazionamento protocollo numero MI0268064 del 7 giugno 2024, la particella 379 è stata soppressa e sono state costituite le particelle 394, 395, 396, 397, 398, 399 e 400, tutte del foglio 9;

c) con tipo mappale pratica numero MI0384239 del 30 settembre 2022, la particella 380 è stata soppressa ed è stata costituita la particella 381;

d) con tipo mappale pratica numero MI0276239 del 12 giugno 2024, la particella 378 è stata soppressa ed è stata costituita la particella 401;

e) in ragione del mutato ed imprevedibile quadro socio-economico mondiale, in maniera del tutto indipendente dalla volontà dei comparenti lottizzanti, i comparenti BORTOLLON Luigino, GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella con nota prot. n. 8758 del 29 maggio 2024, successivamente integrata, hanno chiesto al Comune di Canegrate la modifica dell'articolo 7 (sette) della sopra citata "Convenzione" con lo scopo di poter inserire la volumetria convenzionata non utilizzata ai fini edificatori nel registro dei diritti edificatori per eventuali futuri atterraggi su altri lotti;

f) il Comune di Canegrate ha valutato positivamente l'accoglimento della richiesta di modifica dell'art. 7 della presente convenzione, ritenendo la stessa tecnicamente assentibile nei termini proposti, poiché il trasferimento della capacità edificatoria è ammesso dalle norme del vigente strumento urbanistico;

g) con delibera della Giunta Comunale n. [omissis] del [omissis] è stato approvato lo schema di modifica all'art. 7 della Convenzione in trattazione, secondo il testo, concordato tra le parti, prodotto dai richiedenti con nota prot. n. ____ del ____.

Fatto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti BORTOLLON Luigino, GIOVESI Andrea e BIANCHI Isabella, quali unici

Autore

La

B. B.

lottizzanti ai sensi della "Convenzione" ed il "COMUNE DI CANEGRATE", come sopra rappresentato, convengono e stipulano quanto segue.

ARTICOLO 1) L'articolo 7 (sette) della "Convenzione" stipulata con l'atto a rogito del notaio Marco Sormani di Milano in data 20 luglio 2021, repertorio n. 6497/4538, è sostituito dal seguente:

"ART. 7

La volumetria non utilizzata ai fini edificatori resterà a disposizione dei lottizzanti (impresa Edile Bortollon Luigino e signori Bianchi Isabella e Giovesi Andrea) e sarà inserita nel registro dei diritti edificatori per eventuali atterraggi su altri lotti, secondo la normativa vigente, con conseguente emissione del certificato dei diritti edificatori generali".

Nessun'altra modifica è apportata alla "Convenzione".

ARTICOLO 2) Tutte le spese e tasse del presente atto, inerenti e dipendenti, sono ad esclusivo carico dei lottizzanti

Ai fini fiscali le parti invocano le agevolazioni di cui all'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, come richiamato dall'art. 20, comma primo, della legge 28 gennaio 77, n. 10.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi meccanici da me notaio a norma di legge e da me notaio completato a mano, del quale ho dato lettura ai comparenti, i quali dietro mia domanda, lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono come per legge alle ore

Consta di due fogli di cui occupa pagine intere cinque e della presente fin qui.

Bortollon Luigino

Andrea Giovesi
Isabella Bianchi



Deliberazione G.C. n. **158** del **28 AGO. 2024**

Letto, approvato e sottoscritto:

IL VICE SINDACO
F.to Davide Spirito

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr.ssa Teresa La Scala

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario certifica che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'art.124 del D. Lgs. n.267/2000 viene pubblicata all'Albo Pretorio on line di questo Comune il giorno **11 SET. 2024** e vi rimarrà per la durata di quindici giorni consecutivi.

Lì, **11 SET. 2024**

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr.ssa Teresa La Scala

AUTENTICAZIONE

La presente copia è conforme all'originale, per uso amministrativo, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n.445, art.18, composta di n. 10 fogli.

Lì **11 SET. 2024**



IL SEGRETARIO GENERALE
(~~Dr.ssa Teresa La Scala~~)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che il presente atto è stato pubblicato nelle forme di legge all'Albo pretorio del Comune ed E' DIVENTATO ESECUTIVO in data **23 SET. 2024** ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dr.ssa Teresa La Scala