



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 4/2025 Registro Deliberazioni

ADUNANZA DEL 16/01/2025

Oggetto: ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO: SCHEMA ATTINENTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N. 27/2024 - ESAME ED APPROVAZIONE

L'anno 2025 addì 16 del mese di 01 alle ore 15:00 si è riunita la Giunta appositamente convocata.

All'appello risultano:

CANNITO NADIA	SINDACO	Presente
CROCI MARIA	VICE SINDACO	Presente
BARONI GIANLUIGI	ASSESSORE	Presente
BATTAINI ANGELO	ASSESSORE	Presente in videoconferenza
BOTTA CAROLA	ASSESSORE	Presente

Assenti: 0,

Partecipa il SEGRETARIO TALDONE MARGHERITA.

Accertata la validità dell'adunanza la Sig.ra CANNITO NADIA in qualità di SINDACO ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando la Giunta a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Su relazione dell'Assessore BARONI GIANLUIGI.



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Malnate è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con atto dello stesso Consiglio Comunale n. 10 datato 22 aprile 2013, documento programmatico divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie avvisi e concorsi n. 45 del 6 novembre 2013;

RICHIAMATA la delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 27 novembre 2018 di proroga della validità del Documento di Piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5, comma 5, L.R. 31/2014 come modificato dall'art.1 della L.R. 16/2017;

CONSIDERATO che con l'entrata in vigore e la successiva vigenza del P.G.T. comunale è stato possibile porre in essere l'attuazione delle politiche territoriali di trasformazione, sviluppo, conservazione e recupero dell'esistente in coerenza con i principi che erano stati posti alla base del progetto urbanistico di valorizzazione, promozione e conservazione del territorio comunale;

DATO ATTO che, per taluni interventi in attuazione delle previsioni di P.G.T., è possibile il ricorso all'art. 28 bis del DPR 380/2001 che per talune esigenze di urbanizzazione prevede che possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, ricorrendo al rilascio di un permesso di costruire convenzionato che specifichi gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi;

RILEVATO che:

- in data 18/06/2024 protocollo n. 14045, la Società Spesa Intelligente S.P.A., con sede in San Martino Buon Albergo (VR), Via Campalto n. 3/D, ha presentato al Comune di Malnate un'istanza di permesso di costruire, ai sensi dell'art. 28-bis, d.P.R. n. 380/2001, avente ad oggetto il lotto di proprietà, già edificato, di cui al foglio 11, particella 11041;
- l'intervento edilizio proposto, formulato a valle di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali dell'intervento stesso, prevede la demo-ricostruzione dell'immobile esistente e la formazione di una nuova struttura commerciale tipologicamente classificabile quale media struttura di vendita mista;
- la pratica è stata esaminata e ritenuta procedibile dall'ufficio tecnico di competenza in quanto conforme al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT);

PRESO ATTO CHE:

- l'area oggetto di intervento è attigua al mappale 10963, foglio 11, di proprietà comunale, posta all'intersezione tra Via Di Vittorio e Via Milano, attualmente adibito a parcheggio pubblico;
- nel vigente PGT il suddetto mappale ricade entro il tessuto AMF1, nel quale è possibile collocare un'attività terziaria, ed è disciplinato dal Piano dei Servizi con funzione di parcheggio pubblico;
- la parte richiedente il permesso di costruire si è resa disponibile alla riqualificazione delle infrastrutture esistenti su tale area con oneri progettuali ed esecutivi integralmente a proprio carico;
- segnatamente, la parte attuatrice si è dichiarata disponibile a realizzare a propria cura e spese gli interventi dettagliati dall'elaborato progettuale avente grado di definizione di progetto di fattibilità tecnico-economico e dal collegato computo metrico estimativo;
- in data 20.12.2024 prot. n. 27396 è pervenuta agli atti del Comune la documentazione relativa al progetto per la riqualificazione dell'area di proprietà comunale così composto:
 1. elaborato grafico tav.1-Inquadramento urbanistico;
 2. elaborato grafico tav.2-Stato di fatto;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

3. elaborato grafico tav.3-Tavola comparativa;
4. elaborato grafico tav.4- Progetto;
5. elaborato grafico tav.5-Verifica delle superfici filtranti e piantumazione;
6. elaborato grafico tav.6- Dettagli costruttivi;
7. elaborato grafico tav.7-Smatimento delle acque/schema fognatura;
8. elaborato grafico tav.8-Adeguamento impianto illuminazione pubblica;
9. Relazione tecnico illustrativa delle opere;
10. Schema atto unilaterale d'obbligo;

CONSIDERATO CHE:

- tali interventi consistono nel rifacimento di tutte le pavimentazioni delle superfici a parcheggio, con la realizzazione del nuovo impianto di scolo e trattamento delle acque piovane, di tutte le superfici a verde, oltre alla formazione di nuovo impianto di illuminazione, così come illustrate nella tavola progettuale n.4 e tavola di comparazione n. 3, allegate alla presente;
- tali opere saranno effettuate con oneri integralmente a carico della parte attuatrice, senza alcuno scomputo degli oneri urbanizzativi, in forza del titolo in precedenza richiesto, da intendersi esteso anche a quest'ultimo intervento;
- a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte degli interventi previsti è stata richiesta polizza Fidejussoria per l'importo corrispondente al totale dei computi metrici pari ad € 92.250,88 (novantadue miladuecentocinquanta virgola ottantotto) maggiorato di € 10.000,00 (diecimila virgola zero);
- in data 20.12.2024 prot. n. 27396 è stato presentato lo schema di atto unilaterale d'obbligo allegato alla presente;
- mediante il suddetto atto, la parte attuatrice conferma l'assunzione delle obbligazioni su di essa gravanti in connessione all'attuazione degli interventi previsti dal Permesso di Costruire;

DATO ATTO CHE:

- l'attuazione del Permesso di costruire avverrà in conformità alle indicazioni progettuali ed alle disposizioni del presente atto, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici depositati presso l'Ufficio tecnico comunale di Malnate;
- con la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo in esame la parte attuatrice si obbliga irrevocabilmente e senza riserve a progettare e realizzare nel rispetto del progetto di fattibilità tecnico-economica, della relazione tecnica illustrativa, delle tavole progettuali e del computo metrico prodotti, nel rispetto dei CAM edilizia pubblica vigenti e di ogni ulteriore specifica tecnica impartita dal Comune di Malnate, secondo la miglior tecnica, le opere consistenti nella riqualificazione funzionale del parcheggio pubblico sul mappale 10963 di proprietà comunale, con oneri economici, progettuali, di direzione lavori, di sicurezza e realizzativi a proprio integrale carico, senza beneficiare di scomputi o compensazioni, e nei termini prescritti;
- le opere verranno eseguite direttamente dalla parte attuatrice ai sensi dell'art. 16, c. 2-bis, D.P.R. n. 380/2001;
- il Comune di Malnate cederà il possesso del suddetto mappale 10963 per il tempo di realizzazione dell'intervento, stimato, come da cronoprogramma in 300 giorni lavorativi;

PRESO ATTO ALTRESÌ CHE:

- con la consegna, il possesso delle predette aree si trasferirà in capo all'operatore, che dovrà depositare presso il Comune il contratto di assicurazione per la responsabilità civile verso terzi;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

- il possesso da parte del Comune su tale area si riconsoliderà in seguito al positivo collaudo del predetto intervento ovvero in caso di esecuzione coattiva;
- la manutenzione delle aree e delle opere pubbliche eseguite rimane a carico della Parte attuatrice sino al momento del collaudo e della presa in carico da parte del Comune, con oneri assicurativi a carico della parte privata;
- alle suddette opere è attribuito complessivamente un valore stipulativo pari a euro 92.250,88 (al netto dell'IVA);
- la parte attuatrice redigerà e consegnerà al Comune il progetto esecutivo, quale coerente sviluppo del progetto di fattibilità tecnico-economica già positivamente verificato, entro sessanta giorni dalla sottoscrizione dell'atto in esame, e nei successivi trenta giorni, il Comune provvederà all'approvazione;
- i termini di esecuzione delle opere decorreranno dal rilascio del correlativo titolo abilitativo;
- la parte attuatrice terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione dell'opera di urbanizzazione, che sarà verificabile in qualsiasi momento;
- la parte attuatrice darà atto che la non collaudabilità delle opere realizzate configura grave inadempimento agli obblighi convenzionalmente assunti e comporta oltre all'escussione della fidejussione prestata per un importo non inferiore ai costi delle opere, la liquidazione degli eventuali danni arrecati;
- i maggiori costi che dovessero verificarsi in sede di esecuzione delle opere graveranno esclusivamente sulla parte attuatrice;
- tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti all'atto unilaterale d'obbligo in esame sono a carico della parte attuatrice;

CONSIDERATO infine che l'atto in parola disciplina altresì quanto segue:

- le modalità di vigilanza da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale competente, che potrà operare ogni più ampia verifica documentale e materiale anche mediante accessi al cantiere;
- il procedimento di collaudo delle opere realizzate, sostituibile alle condizioni di legge da certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori, recante attestazione di esecuzione a regola d'arte e nel rispetto del presente atto unilaterale;
- la richiesta di adeguamento, con relativi termini, delle eventuali accertate difformità esecutive rispetto ai progetti presentati ed assentiti;
- le modalità per la presa in carico dal Comune delle opere realizzate;
- le penali per ogni settimana di ritardo nell'esecuzione di ciascuna delle opere di urbanizzazione rispetto ai termini fissati dal cronoprogramma generale;
- l'importo e le caratteristiche che deve avere la polizza fidejussoria, da consegnare al Comune all'atto del ritiro del permesso di costruire, a garanzia della esatta e piena esecuzione delle opere di urbanizzazione elencate ai precedenti articoli ed a garanzia delle eventuali penali dovute al comune;
- le modalità di svincolo di tale polizza;
- il caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi;
- l'efficacia temporale dell'atto unilaterale (pari all'efficacia del permesso di costruire richiesto);

RITENUTO quindi di procedere con l'approvazione dello schema dell'atto unilaterale d'obbligo esaminato, a valere quale cornice negoziale del rapporto giuridico conseguente all'emissione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

VISTA:

- la Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" e successive modificazioni ed integrazioni;

DATO ATTO che relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, viene espresso il parere favorevole del Responsabile dell'Area Pianificazione del Territorio, in ordine alla regolarità attestante tecnica; ai sensi degli articoli 49, comma 1 e art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modificazioni ed integrazioni;

DATO ATTO della propria competenza in materia ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e per quanto stabilito dalla specifica disciplina in materia qui sopra richiamata;

CON voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

- 4) **DI DARE ATTO** di quanto in premessa esplicitato e qui integralmente richiamato per farne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 5) **DI APPROVARE** lo schema dell'atto unilaterale d'obbligo pervenuto in data 20.12.2024 prot. n. 27396 allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 6) **DI APPROVARE** inoltre la proposta progettuale per la riqualificazione funzionale del parcheggio pubblico di cui al mappale n. 10963 di proprietà comunale, pervenuto in data 20.12.2024 e registrato al prot. n. 27396, così composto:
 - a) elaborato grafico tav.1-Inquadramento urbanistico;
 - b) elaborato grafico tav.2-Stato di fatto;
 - c) elaborato grafico tav.3-Tavola comparativa;
 - d) elaborato grafico tav.4- Progetto;
 - e) elaborato grafico tav.5-Verifica delle superfici filtranti e piantumazione;
 - f) elaborato grafico tav.6- Dettagli costruttivi;
 - g) elaborato grafico tav.7-Smatimento delle acque/schema fognatura;
 - h) elaborato grafico tav.8-Adeguamento impianto illuminazione pubblica;
 - i) Relazione tecnico illustrativa delle opere;
- 7) **DI DARE ATTO** che gli interventi di riqualificazione dell'area a parcheggio di che trattasi sono effettuati con oneri integralmente a carico della parte attuatrice, senza alcuno scomputo degli oneri urbanizzazione o compensazioni, in forza del titolo in precedenza richiesto, da intendersi esteso anche a quest'ultimo intervento;
- 8) **DI DEMANDARE** all'Area tecnica la definizione di dettaglio degli impianti arborei/vegetali da impiantare nell'area a verde di proprietà comunale situata lungo Via G. di Vittorio nonché stabilire le modalità di manutenzione dell'area stessa;
- 9) **DI DEMANDARE** inoltre agli uffici competenti il completamento dell'iter amministrativo finalizzato all'emissione del Permesso di Costruire citato nelle premesse;
- 10) **DI DARE ATTO** che sul presente provvedimento è stato espresso favorevolmente il parere previsto dagli art. 49, comma 1, ed art. 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;



COMUNE DI MALNATE

Provincia di Varese

SUCCESSIVAMENTE la Giunta comunale, considerata l'urgenza di provvedere in merito, con voti unanimi favorevoli espressi nei modi e nelle forme di legge;

DELIBERA

di rendere immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.L.vo n.267/2000.

Avverso alla presente deliberazione è ammesso il ricorso al TAR di competenza entro 60 gg. dalla data di pubblicazione oppure entro 120 gg. ricorso straordinario al Presidente della Repubblica.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

IL SINDACO
CANNITO NADIA

IL SEGRETARIO
TALDONE MARGHERITA