

COMUNE DI MISSAGLIA
CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE
DELL'AMPLIAMENTO DELL'ORATORIO DI MARESSO - COSTRUZIONE DI UN NUOVO PORTICO AD USO
ATTIVITA' ORATORIANE - PARROCCHIA "SANTI FAUSTINO E GIOVITA".
REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURA DI INTERESSE GENERALE IN VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI
DEL PGT VIGENTE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno..... del mese di
..... in , nell' ufficio
..... davanti a me, del Comune
di Missaglia,

sono presenti i signori:

_ Don Albino Mandelli nato a Arcore il giorno 27-12-1940, residente in Missaglia, Via Conciliazione 6, Parroco della Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Marezzo, di seguito chiamato "PROPONENTE";

_ Arch. Corbetta Maurizio nato a Besana in Brianza il giorno 30 settembre 1962, domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale di Missaglia in Via Matteotti n. 6/8, esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Urbanistica-Edilizia Privata, ed in rappresentanza del **Comune di Missaglia**, codice fiscale e partita IVA: 00612960138, tale nominato con Decreto del Sindaco del Comune predetto in data, prot. n.

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

PREMESSO

1) Che il Sig Don Albino Mandelli, PROPONENTE, è Parroco della Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Marezzo proprietaria, in Comune Amministrativo di MISSAGLIA di un fabbricato sito in Missaglia (LC) frazione Marezzo, via Milano ed al mappale 48 foglio 3 della

Sezione di Maresso, attiguo alla chiesa parrocchiale costruito ed utilizzato come oratorio;

2) Che il mappale 48 risulta azzonato nel vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Missaglia in zona : Ambiti o immobili destinati a servizi - art. 41 NTA Piano delle Regole (estratto PGT allegato A);

3) Che l' art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio di Missaglia rimanda, per la definizione degli indici e parametri relativi alle singole categorie di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, al seguente apparato normativo ed attuativo:

PS_1 A : Relazione e apparato normativo del Piano dei Servizi

PS_2 A: Schede ricognitive del Piano dei servizi

PS 2 quadrante 5: Ricognizione con individuazione cartografica dei servizi esistenti e di progetto: l'area del mapp. 48 è azzonata parte in zona SR (sistema delle strutture religiose) con la sigla b (oratorio) e parte in zona AS (sistema attrezzature per lo sport ed il tempo libero con la sigla a (campo sportivo);

4) Che l'oratorio di Maresso è inserito nell'elenco dei servizi esistenti nel Piano dei Servizi (elaborato PS_2A) con scheda n. SR_b_002 (SR - Sistema delle strutture religiose, b – Oratorio, Centro parrocchiale, Via Milano, Maresso) e che nella fattispecie della presente convenzione il PGT vigente inserisce l'area di che trattasi nel sistema delle attrezzature religiose SR, destinate rispettivamente alla realizzazione di servizi religiosi ai sensi degli art. 70 e 71 dell L.R. 12/2005 e s.m.i.. Infatti, la Relazione dell'apparato normativo del Piano dei Servizi all' art. 7 classifica le aree per le attrezzature pubbliche ed interesse pubblico o generale attribuendo ad ognuna una tipologia di servizio, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il PGT persegue.

Per le aree destinate a servizi, trovano applicazione i contenuti delle schede di rilievo dei servizi stessi (allegato PS_2A).

Il medesimo art. 7 stabilisce che "ove non sono puntualmente definiti indici e parametri, si rimanda a quanto determinato dai progetti specifici".

Inoltre, si stabilisce che "le attrezzature Pubbliche e d'interesse pubblico sono attuabili mediante interventi diretti da parte dell'Amministrazione Comunale e/o con interventi

convenzionati da parte dei privati”.

L'area di che trattasi, viene individuata con la sigla SR_b – oratorio, corrispondente ad una porzione del mappale 48 (come risulta dalla tavola n. A – allegato B) e che la data di costruzione dei fabbricati esistenti risale alle seguenti date:

- 1 25 marzo 1949 e 18 aprile 1949: inizio scavo e posa prima pietra della prima porzione dell'oratorio;
 - 2 Licenza edilizia del 22/07/1966 prot. n. 1154: ampliamento oratorio con la costruzione di un nuovo magazzino, un nuovo circolo e nuovi servizi;
 - 3 Licenza edilizia del 16/10/1970 prot. n. 1524: ulteriore ampliamento con la realizzazione di un locale da adibirsi a deposito attrezzi sportivi.
- 5) In data 30/12/2014 (prot. n. 21146), Don Albino Mandelli nella figura del Parroco pro-tempore della Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Marezzo, ha presentato la domanda di Provvedimento Paesistico relativo alla “manutenzione straordinaria alle facciate, formazione di portico e rampa di accesso per disabili” nell'oratorio di Marezzo;
- In data 29/06/2015 (prot. 12790) il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio del 23/06/2015 (verbale n. 65) viene trasmesso alla Soprintendenza;
 - In data 17/08/2015 la Soprintendenza comunica di aver trasmesso alla Curia Arcivescovile di Milano un quesito in merito alla datazione degli immobili oggetto di intervento;
 - In data 14/09/2015 Don Albino Mandelli ha inviato una lettera all' Ufficio Tecnico del Comune di Missaglia e alla Curia Arcivescovile con la datazione dell'immobile oggetto di intervento;
 - In data 22/09/2015 è stata inviata, da parte dell' Arch. Capponi della Curia Arcivescovile, alla Soprintendenza una lettera con le delucidazioni in merito alla vetustà del fabbricato;
 - In data 17/11/2015 la Soprintendenza prende atto di quanto comunicato dalla Curia. Risulta dunque che l'immobile non possiede i requisiti di vetustà di cui all'art. 10 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e non ricade pertanto sotto il regime di tutela previsto dalla parte seconda del medesimo Dlgs.
 - In data 23/11/2015 viene rilasciata l'Autorizzazione Paesaggistica con provvedimento n. 77/2015.

6) Che allo STATO DI FATTO (vedi Tav A – Allegato B) i parametri relativi all'area ed agli edifici oggetto della presente convenzione sono i seguenti:

Sup. Coperta fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) =	mq. 510,00
Sup. Coperta fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	mq. 314,00
S.L.P. fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) = mq. 510,00 (Piano rialzato) + <u>mq. 422,85 (Piano seminterrato)</u> =	mq. 932,85
S.L.P. fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	mq. 317,70
Volume fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) =	mc. 3699,80
Volume fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	mc. 1129,67
Numero piani fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) = 2 (Piano rialzato e piano seminterrato);	
Numero piani fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) = 1 (Piano Terra).	
Area a parcheggio esistente =	mq. 810,00

7) Che nella relazione e apparato normativo del Piano dei Servizi (elaborato PS_1A) il piano non contempla interventi di ampliamento della struttura esistente e pertanto sui lotti di proprietà della Parrocchia, il PGT non assegna alcuna capacità edificatoria in progetto, così come risulta all' art. 7.11 della Relazione dell'apparato normativo del Piano dei Servizi medesimo, che riporta per il lotto, i seguenti indici e parametri di edificabilità:

If: mc/mq esistente
Ic: mq/mq esistente
Altezza: h esistente

Distanza dalle costruzioni e dal confine: mai inferiore a mt. 5,00 o mediante convenzione
Distanza dalle costruzioni: pari alla metà dell'altezza dell'edificio – mai inferiore a mt. 10,00
Distanza dalle costruzioni delle strade (secondo CDS): mai inferiore a mt. 5,00
Parcheggi: 50% della slp.

8) che la Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Maresso, nella figura del Parroco protempore Don Albino Mandelli, al fine del riconoscimento della funzione sociale ed educativa degli oratori, ha elaborato, in accordo con i servizi sociali del comune, uno schema di accordo quadro che si intende qui richiamato in ogni parte e contenuto, quale parte

integrante e sostanziale della presente convenzione (allegato C) ed ha richiesto al comune medesimo con nota del 30/12/2014 prot. n. 21146 istanza di Provvedimento paesistico (Autorizzazione Paesaggistica n. 77/2015 del 23/11/2015) e con nota del 23/11/2015 prot. n. 20376 istanza di Permesso di Costruire convenzionato per "manutenzione straordinaria alle facciate, formazione di portico e rampa di accesso per disabili" nell'oratorio di Maresso;

9) Considerato che ricorre la fattispecie di cui all' art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni come indicato dall'art. 41 delle NTA del P.d.R. vigente, ed in particolare la lettera e) che cita "... la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificatamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale";

10) Che sulla scorta del progetto già approvato paesaggisticamente, è intenzione della Parrocchia procedere con un' ampliamento del porticato ad uso oratoriano, con i seguenti parametri dello STATO DI PROGETTO:

Sup. Coperta fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) =	mq. 510,00 +
Sup. Coperta portico in progetto =	<u>mq. 152,00=</u>
	mq. 662,00
Sup. Coperta fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	mq. 317,70
S.L.P. fabbricato oggetto di intervento (Edificio A) =	mq. 932,85 +
S.L.P. portico in progetto	mq. 152,00 +
S.L.P. fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	<u>mq. 317,70 =</u>
S.L.P. complessiva (Edificio A e B)	mq. 1402,55
Volume fabbricato oggetto di intervento (Edificio A)	mc 3699,80 +
Volume portico in progetto	mc. 729,60 +
Volume fabbricato non oggetto di intervento (Edificio B) =	<u>mc 1129,67=</u>
Volume complessivo (edificio A e B)	mc. 5559,07
Numero piani fabbricato oggetto di intervento = 2 (Piano rialzato e piano seminterrato);	
Numero piani fabbricato non oggetto di intervento = 1 (Piano Terra).	
Parcheggi previsti dall' art. 7.11 Piano dei Servizi, pari al 50% della slp=	mq. 1402,55 x 50%
= mq. 701,27	

Area a Parcheggio esistente mq. 810,00 > mq. 701,27

11) Considerato che l'intervento proposto dalla Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Marezzo è attuato dall'Ente Parrocchiale e che pertanto l'intervento medesimo assume funzione di interesse pubblico generale per il quale occorre ai sensi dell'art. 41 del P.d.R. vigente una apposita deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

12) Che il progetto è costituito dai seguenti elaborati:

Domanda di approvazione del Permesso di Costruire convenzionato

Elaborato Tavola n. 1	Estratto mappa – estratto PGT -Ortofoto
Elaborato Tavola n. 2	Rilievo fotografico – estratto aerofotogrammetrico
Elaborato Tavola n. 3	Pianta piano terra stato di fatto
Elaborato Tavola n. 4a	Pianta piano terra stato di progetto
Elaborato Tavola n. 5a	Pianta piano terra comparativo
Elaborato Tavola n. 6a	Pianta copertura stato di fatto, progetto, comparativo
Elaborato Tavola n. 7	prospetti stato di fatto
Elaborato Tavola n. 8a	prospetti in progetto
Elaborato Tavola n. 9a	prospetti comparativi
Elaborato Tavola n. 10	prospetto nord – sezione A-A' – sezione B-B' stato di fatto
Elaborato Tavola n. 11a	prospetto nord – sezione A-A' – sezione B-B' stato di progetto
Elaborato Tavola n. 12a	sezione A-A' comparativa – prospetto nord comparativo
Elaborato Tavola n. 13a	simulazione fotografica

Allegato A: Estratto PGT;

Allegato B: Tavola n. A Inquadramento urbanistico-edilizio

Allegato C: Accordo quadro tra il Comune di Missaglia e la Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita di Marezzo per il riconoscimento della funzione sociale ed educativa degli Oratori;

13) Ritenuto meritevole di approvazione l'accordo quadro tra il Comune di Missaglia e la Parrocchia S.S. Faustino e Giovita di Marezzo per il riconoscimento della funzione sociale ed educativa degli Oratori ed in particolare quanto espresso nei seguenti articoli:

art. 1- collaborazione tra il Comune di Missaglia e la Parrocchia dei S.S. Faustino e Giovita

art. 2- riconoscimento di interesse generale delle attività oratoriane rispetto alla rilevanza socio-educativa delle stesse

art. 3- co-progettazione di iniziative sociali

14) Che il proponente dichiara di assumersi tutti gli impegni ed oneri, derivanti dai contenuti della presente convenzione.

TUTTO CIO' PREMESSO

convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

ART. 2

La convenzione ha per oggetto il riconoscimento della funzione sociale ed educativa degli oratori dal quale scaturisce un interesse pubblico e generale quale riconoscimento delle finalità previste dal Piano dei Servizi del P.G.T. vigente secondo il richiamato apparato normativo espresso in premessa.

ART. 3

L'attuazione dell'intervento di ampliamento sarà eseguito in conformità al progetto approvato secondo quanto indicato negli elaborati grafici e progettuali sopra richiamati.

Il permesso di costruire per le opere verrà rilasciato successivamente alla stipula della presente convenzione che sarà sottoscritta e registrata nelle forme di legge.

ART. 4

Il proponente, in applicazione delle norme di cui alla presente convenzione, si impegna ad utilizzare l'Oratorio di Maresso di proprietà della Parrocchia dei S.S.Faustino e Giovita secondo quanto stabilito nell'accordo quadro allegato alla presente.

Maudslayi Albin

.....