PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO EX SCUOLE BONOMELLI UBICATO IN VIA GALILEO FERRARIS N. 28

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

L' anno …….. il giorno ……..del mese di …….. , nel mio studio in Gallarate avanti a me Dottor ……., Notaio in Gallarate, iscritto al Collegio Notarile di ……..., sono comparsi i signori:

1) ……., nat_ a ……(…..) il ……., che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, Commercio, Artigianato e Attività Cimiteriali del **COMUNE DI GALLARATE** con sede a Gallarate (VA) Via Verdi, 2, ove la predetta domicilia, codice fiscale/pIva 00560180127 in seguito per brevità denominato "Comune", tale nominata con Decreto Sindacale n. …….. del ……., che in copia conforme all'originale al presente atto si allega sotto la **lettera "A"** ed in esecuzione della delibera della **Giunta Comunale n. ……..** approvata in data ……., ad oggetto ……;

2) Enrico COLOMBO nato a il , codice fiscale , domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione per conto ed in rappresentanza della "FONDAZIONE BELLORA ORGANIZZAZIONE NON LUCRATIVA DI UTILITA' SOCIALE (O.N.L.U.S.)", con sede in Gallarate, Piazza Giovine Italia n.1, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche Private tenuto dalla Regione Lombardia al n.1693, Codice Fiscale 82005470123, Partita IVA 01837120128 e REA VA - 289292 -

con i poteri di firma idonei in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione in data 20/11/2024 che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C", (di seguito per brevità denominata "soggetto attuatore").

Schema di convenzione

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale

VISTI

- La Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;
- la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale 15/03/2011, n. 28 efficace a far data dal 18/05/2011 con la pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 20, così come modificato dalla Variante Generale, approvata con deliberazioni di Consiglio Comunale 03/06/2015, n. 29, e 04/06/2015, n. 30, pubblicata sul B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi 22/07/2015, n. 30, efficace ai sensi di legge;

PREMESSO CHE

- l'ente FONDAZIONE BELLORA non ha scopo di lucro e si propone il perseguimento di finalità di solidarietà sociale nel settore dell'assistenza sociale e socio sanitaria ed opera nell'ambito della Regione Lombardia. La FONDAZIONE BELLORA ha lo scopo di ospitare nelle proprie strutture o in quelle di cui abbia la disponibilità, persone anziane o disabili in stato di necessità, dando la priorità ai residenti nel comune di Gallarate, proponendosi di provvedere all' assistenza di persone anziane e disabili versanti in condizioni di non autosufficienza di qualunque condizione e sesso e comunque sia la causa di non autosufficienza fisica psichica o sensoriale.
- Nella declinazione delle attività di interesse generale codificata dal D.L. 117/2017, le attività della FONDAZIONE BELLORA nel perseguimento delle attività di utilità sociali possono essere riassunte almeno nelle seguenti :

Schema di convenzione

- Interventi e servizi sociali ai sensi dell'art. 1 commi 1 e 2, della Legge n. 328 dell'8/11/2000 e successive modificazioni e integrazioni, servizi e prestazioni di cui alla Legge n.104 del 5/2/1992 e alla Legge n. 112 del 22/06/2016 e s.m.i.;
- Interventi e prestazioni sanitarie, prestazioni socio sanitarie di cui al D.p.c.m. 24/02/2001 pubblicato nella G.U. n. 129 del 6/6/2001 e s.m.i.;

- L'ente FONDAZIONE BELLORA svolge le proprie attività tramite l'implementazione di quattro unità di offerta, in particolare :

- N. 2 unità riferibili ad assistenza sanitaria e assistenziale quali : la FONDAZIONE BELLORA sita in piazza Giovine Italia n° 1 a Gallarate che risulta accreditata con delibera n. VII/21421 del 29-04-2005 della Giunta Regione Lombardia (integrazione precedente accreditamento del 2004); unità riferibile alla Residenza Angelo Bellora, sita in via Agnelli n° 7 a Gallarate, accreditata con delibera n. 110 del 09-03-2017 ATS Insubria (integrazione precedente accreditamento del 2010), entrambe strutture contrattualizzate e convenzionate con Ats Insubria per conto di Regione Lombardia rispettivamente per 90 posti residenziali e 54 posti residenziali ;
- N. 1 unità riferibile ad un centro diurno per anziani per un totale di 20 posti accreditati e contrattualizzati con ATS Insubria per conto di Regione Lombardia con delibera n. VII/21427 del 29/4/2005;
- N. 1 unità riferibili al progetto terra LUNA consistente in un vasto ambito di interventi concretizzati in un centro autismo tendente ad essere un modello di eccellenza in tale ambito specifico. La parte del piano rialzato del centro terra LUNA è accreditata con deliberazione n. XII/42 seduta del 23/3/2023 come unità di offerta socio sanitaria di riabilitazione per 20.000 prestazioni ambulatoriali annue; ad oggi gli utenti che usufruiscono delle prestazioni

Schema di convenzione

ambulatoriali sono 70, con previsione di ampliamento dell' utenza a 100 unità entro il 2025;

- la FONDAZIONE BELLORA è proprietaria dal 2018 di un immobile sito in Comune di GALLARATE, via Galileo Ferraris n. 28, costituito da fabbricato posto al piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo, con annessa area pertinenziale in proprietà esclusiva, già precedentemente adibito ad istituto scolastico;
- il compendio immobiliare di cui sopra è individuato in CATASTO di detto Comune come segue: in CATASTO FABBRICATI, alla Sez. GA, foglio 8, con il mappale n. 2548 (duemilacinquecentoquarantotto), sub. 503-504-505-508-509-510-512-513, via Galileo Ferraris n. 28, p.T-1-2-3-S1; in CATASTO TERRENI, al foglio 8 (foglio logico 1), con il mappale n. 2548 (duemilacinquecentoquarantotto) di ettari 00.49.65, ente urbano, senza redditi. Confini: mappale n. 5718, mappale n.2121, via G. Ferraris, via Ferrario e via Buozzi;
- la FONDAZIONE BELLORA per implementare il proprio impegno nel campo dei servizi sociali, ha acquistato il predetto immobile per destinarlo alla cura e presa in carico di bambini, ragazzi e adulti, affetti dalla sindrome di autismo;
- detto immobile - con originaria destinazione scolastica - è stato autorizzato in base a Nulla Osta n. 27 rilasciato dal Comune di Gallarate in data 31 gennaio 1959 - P.G. n. 9830/739, con relativa abitabilità rilasciata in data 15 luglio 1968 con decorrenza dal 15 marzo 1960 - P.G. n. 1600/739;
- la FONDAZIONE BELLORA per adattare l'immobile alle esigenze che la nuova attività richiede ha depositato ed acquisito i seguenti titolo edilizi:
  - PDC - *FASE 1* - n° 7 del 22/07/2019;
  - SCIA-1 (variante al PDC) prot. 74768 del 01/12/2020;

Schema di convenzione

- SCIA-2 (variante al PDC) prot. 25322 del 09/04/2021;
- SCIA ex art. 23 prot. 50304 del 09/08/2021;
- CILAS (piano rialzato) prot. 47691 del 08/07/2022;
- SCIA (variante piano rialzato) prot. 62622 del 13/09/2022;
- AGIBILITA' (parziale) prot. 64279 del 20/09/22;
- AGIBILITA' (parziale) prot. 58095 del 11/08/2023;
- SCIA (variante piano seminterrato) prot. 6710 del 26/01/2023;
- CILAS prot. 22610 del 27/03/2024;

- in data 09/11/2020 sono stati avviati i lavori di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso del piano rialzato e seminterrato come autorizzati dal PDC 7/2019 e che in data 20/09/2022 è stata dichiarata l'agibilità parziale del piano rialzato e del seminterrato;
- FONDAZIONE BELLORA è risultata assegnataria per il progetto *"terra LUNA"* di un finanziamento da parte di Regione Lombardia e Fondazione Cariplo, nell'ambito del Bando degli Emblematici a riconoscimento dell'alto valore sociale;
- grazie a due successivi bandi europei Interreg Italia Svizzera è risultata assegnataria di due bandi del valore complessivo di 2 milioni di euro in partnership con Fondazioni e associazioni del territorio lombardo e ASST Valle Olona per lo sviluppo di progettualità ad alto valore scientifico rivolte alla sperimentazione di modelli di presa in carico clinico di bambini e di giovani adulti autistici attraverso la metodologia cognitivo compartimentale applicata, ritenuta a livello internazionale eccellenza nel campo della cura dello stesso autismo;
- grazie all'ultimo finanziamento europeo Italia-Svizzera, la Fondazione ha attivato progettualità rivolte all'inserimento lavorativo dei giovani autistici in importanti aziende del territorio *(Carrefour, Ristorazione Oggi e con prospettive*

Schema di convenzione

di collaborazioni con realtà tipo ZEISS e Leonardo), in collaborazione con Confindustria Varese, ASST Valle Olona, Ufficio di collocamento provincia di Varese - ufficio mirato collocamento disabili - e varie associazioni territoriali operanti nella cura dello spettro dell'autismo;

- al Piano seminterrato nella parte già ultimata e destinata ad area cottura sono impiegati n° 5 ragazzi autistici in base al progetto ISOLA FORMATIVA in collaborazione con la Provincia di Varese ed Enaip Lombardia;
- FONDAZIONE BELLORA con lo scopo di utilizzare i fondi europei intende completare il progetto già avviato per aumentare gli spazi per la presa in carico dell'intero ciclo di vita delle persone affette da disturbo dello spettro autistico, in quanto il territorio necessità di servizi integrati socio sanitari educativi in grado di far fronte alla crescente domanda di supporto rappresentata dalle persone autistiche, in particolare bambini e dalle loro famiglie;
- il progetto in allegato prevede la realizzazione di laboratori per l'inclusione sociale, tirocini, inserimenti lavorativi, alloggi protetti e spazi per promuovere il benessere delle persone autistiche e delle loro famiglie;
- il compendio immobiliare in via Ferraris n° 28, oggetto della presente convenzione è individuato nel Piano di Governo del Territorio vigente in "Ambiti residenziali semintensivi – RSI", disciplinati dall'art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, all'interno del quale sono ammessi gli *"Usi di interesse comune (UIC)"* di cui all'art. 6.6. delle medesime Norme e nello specifico ai punti:
  - *6.2. servizi sociali;*
  - *6.3. servizi assistenziali;*
  - *6.4. servizi sanitari;*

Schema di convenzione

- l'intervento previsto con il Permesso di Costruire convenzionato ad oggetto "Ristrutturazione di edificio ex Scuole Bonomelli", ubicato in Via Galileo Ferraris n. 28", acquisito agli atti in data 21/01/2025 prot. 5174 e successive integrazioni, redatto per conto della FONDAZIONE BELLORA dalla ADF S.R.L. Società di Architettura & Ingegneria con sede in via Silvio Pellico n° 4 a Solbiate Arno (VA) a firma dall'architetto Armando De Falco, corredato da n. 34 allegati oltre allo schema di convenzione, costituisce il completamento delle opere di ristrutturazione già avviate con il PdC n. 7 del 22/07/2019 e s.m.i. (relative al piano seminterrato e rialzato);
- la superficie lorda di pavimento dell'immobile originario era pari a 5.245,53 mq, mentre la superficie lorda di pavimento complessivamente oggetto d'intervento di ristrutturazione, pertinente al permesso di costruire convenzionato, cui afferisce il presente atto, è pari a 3.849.93 mq, come rappresentato nell'elaborato grafico di sintesi **"Allegato 1"** al presente atto;
- il sopra richiamato art. 29 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole stabilisce tra l'altro che: *"Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione che interessano una s.l.p. uguale o superiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo";*
- ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 comma 1-bis e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, fatta salva la facoltà del proponente di procedere comunque con piano attuativo, è ammessa la modalità di attuazione attraverso il permesso di costruire convenzionato;
- il comparto oggetto d'intervento è ubicato all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato, come riportato nell'elaborato RT1.6 "Ambiti territoriali

Schema di convenzione

omogenei" del Piano delle Regole, e risulta dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria necessarie a poter dare attuazione all'intervento e renderlo funzionale, incluse le opere di allacciamento alle reti di sottoservizi;

- in virtù di quanto sopra precisato, l'intervento di ristrutturazione in oggetto viene pertanto attuato mediante permesso di costruire convenzionato, cui afferisce il presente atto per farne parte integrante e sostanziale;
- l'immobile è interessato da vincolo paesaggistico ex lege ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e il Soggetto Attuatore ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 15 del 21/02/2022 (rif. Pratica n° 2021/AUP/0208) e l'Autorizzazione Paesaggistica Ordinaria n. 1 del 02/01/2025 (rif. Pratica n° 2024/AUP/0130) relativamente alle opere oggetto del presente permesso di costruire convenzionato;

Tutto ciò premesso, tra i comparenti si stipula quanto segue

Articolo 1 – Valore giuridico delle premesse.

Le premesse che precedono formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti convengono che, per quanto non contenuto o previsto nel presente atto, si faccia riferimento alla vigente normativa in materia urbanistica, edilizia, paesaggistica ed ambientale.

Resta inteso che i patti e le condizioni indicati nella presente convenzione valgono sia verso il "soggetto promotore" sia per i sui suoi aventi diritto per qualsiasi motivo, ragione o causa.

Articolo 2 – Autorizzazione al Progetto.

L'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato inerente le aree in premessa avverrà in ottemperanza alle norme di cui alla presente convenzione e relativo

Schema di convenzione

“Allegato 1” sopra richiamato, nonché in conformità alle previsioni tecnico-progettuali di cui agli elaborati facenti parte del medesimo Permesso di Costruire e ad esso integralmente allegati;

In sede esecutiva, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e s.m.i., potranno essere ammesse modifiche, senza necessità di preventiva approvazione di variante, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche del Permesso di Costruire rilasciato e non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti stessi.

Art. 3 – Verifica dotazione di aree per servizi pubblici.

Sulla scorta di quanto esplicitato in premessa ed in ragione del fatto che l’intervento di riqualificazione sull’immobile in oggetto prevede l’insediamento di destinazioni definite all’interno degli *“UIC - Usi di interesse comune”* (cfr. art. 6.6. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT), attuato da soggetto giuridico accreditato con finalità pubblica e/o di interesse pubblico, non è prevista la verifica in ordine alla dotazione aggiuntiva di aree per servizi pubblici e di uso pubblico, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 7 e 24 delle medesime Norme.

Con la presente convenzione si stabilisce comunque che il parcheggio ubicato nel cortile interno dell’immobile, rispondente alla verifica della dotazione di posti auto privati pertinenziali ai sensi del combinato disposto della Legge 122/1989 (Legge Tognoli) e dell’art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente PGT, è e resterà di proprietà del proponente ma verrà garantita l’apertura al pubblico durante gli orari di operatività delle funzioni socio sanitarie e assistenziali insediate nel fabbricato oggetto della presente convenzione e del relativo Permesso di Costruire.

Articolo 4 - Urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione

Schema di convenzione

Sulla scorta di quanto esplicitato ai precedenti articoli, si individua la sussistenza del duplice requisito oggettivo e soggettivo dell'opera, ovvero la sua destinazione funzionale di interesse generale e la sua realizzazione a cura di soggetto privato accreditato che esercita un'attività pubblicisticamente rilevante.

Trattasi infatti di struttura ad alto valore sociale, volta alla cura di persone con gravi disabilità, mirante ad assicurare loro assistenza continuativa, nonché servizi integrati socio sanitari e educativi, realizzazione di laboratori per l'inclusione sociale, tirocini, inserimenti lavorativi, alloggi protetti, spazi di relazione, ecc.

Pertanto, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera c), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il contributo di costruzione non è dovuto *"per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti […]".*

Articolo 5 – Rapporti con aziende ed Enti erogatori di servizi.

Il Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione di eventuali altre opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi. Si dà atto in particolare che le infrastrutture a rete sono già adeguate all'intervento previsto dal Permesso di Costruire convenzionato; in ogni caso, per quanto attiene alla eventuale esecuzione di opere ed impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non comunali, il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere le necessarie autorizzazioni e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni eventualmente impartite.

Resta comunque inteso che qualsiasi opera di potenziamento delle reti esistenti dovesse rendersi necessaria nel momento di richiesta di allacciamento sarà a totale carico Soggetto Attuatore, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

I costi derivanti da ogni estensione di rete dovranno essere posti interamente a carico del Soggetto Attuatore.

Schema di convenzione

Articolo 6 – Alienazioni.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi, a qualsiasi titolo, delle aree ricomprese nel Permesso di Costruire convenzionato, il Soggetto attuatore si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli oneri e obblighi derivanti dalla presente Convenzione.

Eventuali cessioni, dopo la stipulazione del presente atto, dovranno essere notificate al Comune ed il cessionario dovrà formalmente assumere verso il Comune gli obblighi del cedente; soltanto dopo l'esatto adempimento degli obblighi convenzionali la cessione non sarà soggetta ad alcuna formalità.

In caso di cessioni compiute in violazione del presente articolo, il cedente resterà obbligato in solido con il cessionario verso il Comune.

Articolo 7 – Rinuncia di ipoteca.

Il proponente rinuncia a qualsiasi diritto di ipoteca legale, eventualmente derivante dal presente atto, esonerando il Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 8 – Spese contrattuali.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e dipendenti, riguardanti la stipulazione del presente atto, comprese quelle per la copia autentica e duplicato della nota di trascrizione da consegnare al Comune entro tre mesi dal perfezionamento sono a carico del proponente e suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 9 – Riferimenti di legge e regolamenti.

Per quanto non contenuto nel presente atto, si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che comunali in vigore ed in particolare alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. ed alla L.R. 12/2005 e s.m.i..

Articolo 10 – Obblighi e inadempienze

Schema di convenzione

La FONDAZIONE BELLORA, in qualità di proprietaria dell'immobile in oggetto, con il presente atto si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'immobile stesso e dell'area di pertinenza, ovvero la finalità "socio sanitaria assistenziale", come definite nel presente atto e come meglio dettagliate nei relativi titoli abilitativi/autorizzativi.

In caso di inadempienza relativamente a quanto sopra, ferme restando le sanzioni amministrative o penali eventualmente stabilite dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia, si intenderanno decaduti i relativi benefici di cui ai precedenti artt. 3 e 4 del presente atto.

Articolo 11 – Durata della convenzione.

Tutti i termini ed obblighi di cui al presente atto attengono al titolo edilizio necessario per il completamento degli interventi previsti; pertanto, l'intervento dovrà essere avviato e ultimato, secondo le modalità e i termini disposti dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i., a decorrere dalla data di rilascio del relativo titolo edilizio (Permesso di Costruire convenzionato) cui afferisce il presente atto, secondo quanto disposto all'art. 15 del suddetto decreto.

Articolo 12 – Clausola compromissoria.

Ogni controversia nascente dall'attuazione del presente atto verrà definita dal Tribunale competente per territorio.

Il presente atto sarà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio e le parti tutte rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Le spese relative al presente atto e quelle di registrazione e trascrizione saranno a carico del "soggetto attuatore".

Viene prodotto il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., rilasciato dal Comune di Gallarate in data …….., prot. ……, che si allega al presente atto sotto la lett. ……; le parti dichiarano

Schema di convenzione

che dalla data del rilascio non sono intervenute modifiche nello strumento urbanistico del Comune di Gallarate.

Di questo atto io Notaio ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, omessa la lettura degli allegati per espressa e concorde volontà delle parti.

Scritto a macchina da persona di mia fiducia sotto la mia direzione questo atto consta di ……. fogli di cui occupa intere …….. facciate ……..

- **"Allegato 1"** al presente atto

Schema di convenzione