



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

Pratica numero: EDI/2025/00014/PDC

IDENTIFICATIVO:
01240516856631

PERMESSO DI COSTRUIRE

IL DIRIGENTE DELL'AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO

IN RIFERIMENTO alla documentazione relativa al procedimento di "Permesso di costruire presentata da TJ s.r.l. (C.F.-P.I.: 11723250962 - 11723250962) in data 11/08/2025, registrata con prot. n. 2025/0018308 inerente i lavori di "INTERVENTO IN ATTUAZIONE DELLA CONVENZIONE RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO DELL'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL COMUNE DI NOVATE MILANESE DENOMINATO "AT.S02 - VIA BARANZATE" E A UN'AREA CONFINANTE ESTERNA ALL'AMBITO, DESTINATA DAL PGT A VIABILITÀ COMUNALE, SPAZI DI SOSTA E VERDE. NUOVA COSTRUZIONE DI PALAZZINA DI SERVIZI PRIVATI STRUTTURATI DI N.3 PIANI FUORI TERRA E N.1 PIANO INTERRATO. SISTEMAZIONE DEL VERDE CONDOMINIALE.

REALIZZAZIONE DI OPERE A SCOMPUTO ONERI (URBANIZZAZIONI, PARCO A NORD DEL LOTTO) COME PREVISTO DALLA CONVENZIONE FIRMATA." da eseguirsi in Via Pietro Boscaini, 1 e riguardante il mappale:

- mappale n. 11 del foglio n. 13

VISTI gli allegati e in particolare il progetto e la relazione tecnica di asseverazione redatta ai sensi dell'articolo 20, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e dell'articolo 38, comma 1, della legge regionale 11/03/2005, n. 12, sottoscritti dal progettista *Ing. Raffaello Maria Cozzi* (C.F. CZZRFL87A03E514Z - P.IVA : 11669480961) dello studio ST& Architettura, con sede a Milano (MI) in via Carroccio, 12;

PREMESSO CHE l'intervento ricade nell'ambito di trasformazione "AT.S02 – Via Baranzate" del PGT vigente, Piano attuativo approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 109 del 25/07/2024.

CONSIDERATO CHE con prot. 25239 del 13/11/2025 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 13/2025 relativo alla componente residenziale di suddetto Piano attuativo;

VISTO l'avviso di rilascio, relativo al Permesso di Costruire oggetto della presente, emesso da questo ente con prot. n. 7581 del 25/03/2026;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti, i regolamenti comunali di edilizia, igiene e polizia urbana;

CONSIDERATO CHE con prot. n. 4879 del 25/02/2026 è stato presentato il piano di rimozione serbatoi interrati dalla Dott.ssa Geol. Federica Ravasi;

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori

tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane@legalmail.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

PRESO ATTO del parere rilasciato da ARPA prot. n. 7464 del 24/03/26 con indicate osservazioni e modalità per il rispetto delle prescrizioni ivi contenute;

CONSIDERATO CHE con prot. n. 11546 dell'11/05/2026 la Dott.ssa Geol. Federica Ravasi trasmetteva comunicazione agli uffici preposti per il rispetto delle modalità indicate e i successivi adempimenti;

VISTA la relazione finale del piano di rimozione presentata con prot. n. 15463 del 23/06/2026;

PRESO ATTO che suddetta relazione finale è stata trasmessa ad ARPA in data 30/06/2026 con prot. n. 15886, per richiesta parere di competenza;

VISTO il contributo tecnico da parte di ARPA prot. n. 18764 del 03/08/2026;

VISTE le Leggi 17/08/1942 n. 1150, 28/01/1977 n. 10, per quanto applicabili, il Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001 n. 380 e il Decreto legislativo 18/08/2000 n. 267;

VISTA la Legge Regionale del 11/03/2005, n. 12,

RILASCIA

alla società Tj SRL con sede in via Gian Battista Vico, 42 Milano 20123 (C.F. - P.I.: 11723250962) il permesso di costruire per la realizzazione dei lavori sopra descritti in conformità al progetto, di cui un esemplare debitamente vistato è allegato al presente atto.

Il permesso di costruire non comporta limitazione dei **diritti di terzi** ed è rilasciato fatti salvi i poteri attribuiti agli altri organi e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali edilizio e di igiene, di tutte le altre disposizioni vigenti nonché delle condizioni contenute nell'allegato A *"adempimenti ed obblighi da osservare prima dell'inizio dei lavori"* e nell'allegato B *"obblighi da osservare nel corso dei lavori e alla loro ultimazione"*

"Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate".

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data di notifica dell'avviso di rilascio del Permesso di costruire e ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori. Si intendono ultimati i lavori completi in ogni parte, tanto interna che esterna, compresi gli impianti, gli infissi, le tinteggiature, l'eventuale recinzione e la sistemazione dell'area esterna.

Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita salva la possibilità di richiedere una proroga prima della scadenza. La realizzazione della parte di intervento non completata è subordinata al rilascio di nuovo permesso di costruire, o altro titolo abilitativo idoneo, per le opere ancora da eseguire.

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori

tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane@legalmail.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

Ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge n. 241 del 1990 si rende noto che contro il presente provvedimento può essere presentato ricorso al T.A.R. , ai sensi del codice del processo amministrativo approvato con decreto legislativo 02/07/2010, n. 104, previa notifica a questa Amministrazione, entro 60 giorni dalla conoscenza dello stesso provvedimento, oppure il ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24/11/1971, n. 1199, entro 120 giorni dalla stessa data.

LA DIRIGENTE
AREA GESTIONE E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Arch. Gabriella Oldani
Documento firmato digitalmente

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori
tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane@mi.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

ALLEGATO "A" (EDI/2025/00014/PDC) ADEMPIMENTI E OBBLIGHI DA OSSERVARE PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa devono:

- richiede all'ufficio tecnico i punti fissi di allineamento e di quota della costruzione;
- comunicare al Comune la data di inizio lavori unitamente alle generalità dell'Impresa esecutrice che deve sottoscrivere gli elaborati e l'istanza in atti;
- Prima dell'inizio lavori e comunque non oltre 30 giorni dalla data di rilascio del permesso di costruire, dovrà essere attribuito ad un Soggetto certificatore l'incarico di compilare l'attestato di certificazione energetica;
- provvedere alla trasmissione della documentazione necessaria (denuncia, istanza di autorizzazione, istanza per la certificazione di sopraelevazione) per interventi in zona sismica e per gli interventi strutturali, ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380 e della Legge regionale 12/10/2015, n. 33;
- proteggere l'area di cantiere verso gli spazi esterni con recinzione in assito o altro materiale idoneo, segnalato agli angoli a tutta altezza e con posa di luce rossa serali e notturne, sui lati in fregio a spazi aperti al transito, anche solo pedonale, pubblico o privato;
- collocare, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, un cartello con gli estremi (data e numero) del Permesso di costruire, le generalità del Committente, del Progettista, del Direttore dei lavori, dell'Impresa esecutrice e, se presenti, degli installatori degli impianti;
- inserire nel sistema informativo Ge.CA (www.previmpresa.servizirl.it/cantieri/) la notifica preliminare di cui all'articolo 99, comma 1 del Decreto legislativo 09/04/2008, n. 81, affiggendone una copia in cantiere;
- nel caso di lavori di bonifica dell'amianto ai sensi del Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 8, presentare il piano di lavoro all'A.T.S., attraverso il servizio telematico Ge.M.A. (www.previmpresa.servizirl.it/gema/);

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori

tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane.se.mi.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

ALLEGATO "B" (EDI/2025/00014/PDC) OBBLIGHI DA OSSERVARE NEL CORSO DEI LAVORI E ALLA LORO ULTIMAZIONE

Durante l'esecuzione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o i successivi aventi causa, il direttore dei lavori e l'impresa esecutrice, ognuno per quanto di propria competenza, devono:

- osservare quanto autorizzato con il Permesso di costruire, così come le norme generali di legge e di regolamento, nonché le modalità esecutive fissate nel permesso di costruire medesimo, ai sensi della Parte Prima, Titolo IV, del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, restando responsabili di ogni violazione o difformità;
- presentare al Comune, prima della loro esecuzione, idoneo titolo abilitativo per ogni variazione dei lavori rispetto a quanto autorizzato, fatte salve le sole ipotesi di cui all'articolo 22, co. 2, del decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380, le quali ultime possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori;
- **osservare ogni prescrizione imposta dalle autorità, anche diverse dal Comune, quali quelle di Polizia idraulica (per la tutela dei corsi d'acqua), delle A.T.S. e Ispettorato del Lavoro (per la sicurezza nei cantieri), delle A.T.S. e dell'A.R.P.A. in materia di smaltimento dei rifiuti e degli inerti, ivi compresi quelli provenienti dalle demolizioni;**
- mantenere in cantiere una copia del progetto approvato, unitamente ad una copia del Permesso di costruire, a disposizione degli organi di vigilanza;
- provvedere immediatamente al ripristino e alla pulizia degli spazi pubblici eventualmente e accidentalmente danneggiati o imbrattati, ferme restando le responsabilità per la mancata autorizzazione e gli eventuali maggiori danni per il ripristino d'ufficio o l'interruzione delle utilità dei predetti spazi;
- tutelare e conservare qualunque manufatto, impianto, attrezzatura, di proprietà pubblica o di soggetti gestori di pubblici servizi (numeri civici, tabelle toponomastiche, idranti, centraline, cavi aerei, tubazioni e reti interrato, paline stradali, segnaletica, pubblica illuminazione, idranti, chiusini, cordoli, aiuole ecc.);
- osservare la normativa vigente in materia di rifiuti e qualora durante la realizzazione delle opere in progetto si evidenziassero contaminazioni del terreno, si dovrà attivare la procedura di cui al Decreto legislativo 03/04/2006, n. 152;
- osservare la normativa vigente in materia di scarichi, inquinamento e tutela dei corpi idrici;
- adottare gli interventi e i dispositivi indicati nella circolare della Direzione Generale Sanità 23 gennaio 2004 n. 4, relativa alle modalità attuative degli interventi coordinati per la prevenzione degli infortuni sul lavoro in edilizia, con particolare attenzione alle cadute dall'alto;
- dare immediata notizia della sostituzione del direttore dei lavori, dell'impresa esecutrice o di altri soggetti coinvolti nel procedimento edilizio, segnalando i nuovi nominativi;
- **come da art. 36, comma 2 della L.R. 12/2005 "Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione, da parte del comune, dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso", così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate".**

All'ultimazione dei lavori, il titolare del permesso di costruire o i suoi successivi aventi causa, devono:

- comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori;
- presentare allo sportello unico dell'edilizia, entro 15 giorni dall'ultimazione, la segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'articolo 24, del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;
- presentare denuncia di variazione ai fini tributari al competente ufficio comunale.

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori

tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane@mi.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

ALLEGATO "C" (EDI/2025/00014/PDC)

Elaborati allegati:

ISTANZA ORIGINARIA – PROT. 18308 del 11/08/2025

- BUSNELLI DAVIDE SERGIO - permesso di costruire (PDC) convenzionato (edilizia produttiva)
- Soggetti coinvolti nel procedimento
- Relazione tecnica di asseverazione
- Dichiarazione per dispositivi anticaduta
- Distinta di pagamento
- Documentazione tecnica in formato XLS necessaria al conteggio del contributo di costruzione
- Proposta di convenzione relativa al permesso di costruire convenzionato
- Relazione geologica e/o di fattibilità geologica
- Documentazione in materia di inquinamento acustico
- Relazione tecnica sui consumi energetici e sulla loro copertura
- Relazione tecnica illustrativa delle opere
- Relazione ambientale/Analisi ambientali dei terreni
- Progetto degli impianti radiotelevisivi, antenne ed elettronici
- Progetto degli impianti di riscaldamento, climatizzazione, condizionamento e refrigerazione
- Progetto degli impianti idrici e sanitari
- Progetto degli impianti di protezione antincendio
- Progetto degli impianti elettrici, protezione scariche atmosferiche (Impianto elettrico)
- Progetto di invarianza idraulica e idrologica (I01 - SPORT)
- Progetto di invarianza idraulica e idrologica (I02 - SPORT)
- Approfondimento sismico
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (ALL_oo_c)
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (ALL_SDP_Locale NU)
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (ARC_SDF-SDC)
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (ARC_SDP)
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (ATS)
- Brochure Paesaggistica – Parte 1
- Brochure Paesaggistica – Parte 2
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (URB_Verifiche_SDF)
- Elaborati grafici dello stato di fatto e progetto (URB_Verifiche_SDP)
- Documentazione fotografica (URB_Inquadramento fotografico)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici accessibilità (AL)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici accessibilità (ARC_Adattabilità)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici visitabilità (AL)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici visitabilità (ARC_Adattabilità)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici dimostrativi adattabilità (AL)
- Barriere architettoniche, relazione ed elaborati grafici dimostrativi adattabilità (ARC_Adattabilità)
- Documentazione necessaria per rilascio degli atti di assenso per altri vincoli di tutela funzionale (Vincoli amministrativi – Gasdotto INQ_001_00)
- Altri allegati (ATS)
- Computo metrico contributo di costruzione (CME_001__00)
- Planimetria riportante le disposizioni dei punti di ancoraggio (ALL)
- Dichiarazione di conformità in materia di inquinamento luminoso (L.R. 31 del 2015)

Settore Assetto del Territorio Edilizia Privata

SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Responsabile istruttoria: Arch. Andrea Lori

tel. 0235473287 – email: edilizia.privata@comune.novate-milane.mi.it



COMUNE DI NOVATE MILANESE

Area Gestione e Sviluppo del Territorio
Via V. Veneto 18 – PEC: comune.novatemilane@legalmail.it

I INTEGRAZIONE – PROT. 7434 del 24/03/2026

- BUSNELLI DAVIDE SERGIO – trasmissione integrazioni per istanze edilizie relativa alla pratica prot. n. 18308 del 11/08/2025
- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dal procuratore
- Conferimento di procura speciale sottoscritto con firma autografa dai soggetti che hanno conferito procura
- Copie dei documenti d'identità dei soggetti rappresentati
- Lettera integrazione
- Relazione sullo stato delle pratiche di allacciamento alla rete fognaria (ALL_13)
- Preventivo di estensione rete fognaria (ALL_14)
- Elaborato flussi e connessioni tra funzioni (ALL_02)
- Pianta copertura e terrazzo con specifica funzioni (ALL_01)
- Elaborato destinazioni e flussi spogliatoi (ALL_03)
- Elaborato rampa magazzino (ALL_04)
- Elaborato altezza Wellness Hub e servizi igienici (ALL_05)
- Elaborato separazione Ristorante – Clinica sportiva (ALL_10)
- Elaborato coperture strutture sud lotto (ALL_06)
- Dichiarazione TJ coperture campi (ALL_07)
- Elaborato posizione locale rifiuti (ALL_08)
- Elaborato vasca invarianza idraulica (ALL_09)
- Documentazione prevenzione incendi - Protocollo + PRINCE (ALL_12)
- Elaborati grafici SDP Pianta Piano Terra e Piano Primo (ARC_008_01+ARC_012_01)
- Calcolo Oneri - Bozza (ALL_11)

II INTEGRAZIONE – PROT. 9874 del 22/04/2026

- Documentazione relativa alle fidejussioni

ALLEGATI D'UFFICIO

- Copia marche da bollo annullate da Ufficio Tecnico
- Provvisorio di pagamento