CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO

CONVENZIONE PIANO ATTUATIVO INTERESSANTE L'AREA SITA NEL COMUNE DI COGLIATE VIA ALESSANDRO VOLTA, IDENTIFICATA AL FOGLIO 8 MAPPALI 107, 108, 111, 112

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____, in Cogliate, presso gli uffici del Municipio alla via Cardinal Minoretti n. 19, Innanzi a me dott. _____, notaio in _____, iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

sono presenti:

da una parte:

- SALA Geom. Antonio, nato a Saronno (VA) il 13 (tredici) aprile 1968 (millenovecento sessantotto), domiciliato per la carica in Cogliate (MB), via Cardinal Minoretti n. 19, che interviene al presente atto nella sua qualità di Responsabile del Servizio Edilizia Privata e Urbanistica del **COMUNE DI COGLIATE** con sede in Cogliate (MB), via Cardinal Minoretti n. 19, codice fiscale 01566130157, partita I.V.A. 00717740963;

dall'altra parte:

- **BASILICO PIETRO**, nato a Cogliate (MB) il 14 (quattordici) novembre 1968 (millenovecento sessantotto), residente a Cogliate (MB), via A. Volta n. 93, c.f. BSLPTR68S14C820H;
- **BASILICO RENATA**, nata a Cogliate (MB) il 15 (quindici) giugno 1963 (millenovecento sessantatré), residente a Cogliate (MB), via A. Volta n. 93, c.f. BSLRNT63H55C820Z;

che nel proseguo della presente verranno indicati quali "proponenti".

Comune di Cogliate (MB)
Arrivo
Prot. N. 0008877 del 29-09-2021
Ufficio: UFFICIO TECNICO
Categoria 6 Classe 3

Premesso

1) che i signori BASILICO Pietro e BASILICO Renata sono proprietari in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno dei terreni siti a Cogliate in Via A. Volta ed individuati al Catasto Terreni al foglio 8 mappali 107, 108, 111, 112 della superficie catastale complessiva di mq. 3910,00 (tremila novecento dieci virgole zero) e di superficie reale di mq. 3727,48 (tremila settecento ventisette virgola quarantotto) e pervenuti agli stessi in forza di:

- per i mappali 107, 108 e 111 di atto in data _____ repertorio _____ notaio Alessio Michele Chiambretti registrato a Saronno il _____ al n° _____ e trascritto a Milano il _____ al n° _____;
- per il mappale 112 denuncia di successione del padre Basilico Carlo deceduto il _____ denuncia registrata a _____ il _____ al _____;

2) che in base al Piano di Governo del Territorio attualmente vigente, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30 settembre 2009 e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del giorno 11 marzo 2010, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia in data 15 settembre 2010, e successive varianti _____ _____ i predetti mappali risultano inseriti in zona "B" - ambito residenziale di completamento - ;

3) che in base all'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente, nell'ambito in oggetto è possibile edificare dei fabbricati residenziali in base ai seguenti indici e modalità di intervento:

- i.f. = 0,50 mc/mq di base con intervento diretto mediante Permesso di Costruire o S.C.I.A.;
- i.f. = 0,80 mc/mq mediante di permesso di costruire convenzionato e versamento di standard qualitativo ai sensi dell'art.4 del Documento di Piano;

- i.f. = 1,00 mc/mq mediante Piano Attuativo e versamento dello standard qualitativo ai sensi dell'art.4 del Documento di Piano;
- rapporto di copertura = 50%;
- rapporto permeabilità dei suoli urbani = 30%;
- l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente sui lotti confinanti;

4) che è intenzione dei signori Basilico Pietro e Basilico Renata procedere all'edificazione del lotto sfruttando l'indice massimo di edificabilità di 1,00 mc/mq mediante Piano Attuativo e il versamento dello standard qualitativo;

5) che il lotto di terreno in oggetto ha una superficie reale, al netto degli arretramenti stradali di Via A. Volta e Via del Galletto, pari a mq. 3.727,48 (tremila settecento ventisette virgola quarantotto) e la seguente capacità edificatoria:

- volume realizzabile con indice base pari a mc. 1.863,74 (milleottocento sessantatré virgola settantaquattro);
- volume realizzabile mediante P.A. e versamento dello standard qualitativo pari a mc. 1.863,74 (milleottocento sessantatré virgola settantaquattro);
- volume complessivo edificabile pari a mc. 3727,48 (tremila settecento ventisette virgola quarantotto);
- superficie coperta edificabile pari a mq. 1863,74 (milleottocento sessantatré virgola settantaquattro);
- superficie permeabile pari a mq. 1118,24 (millecento diciotto virgola ventiquattro);

6) che per l'incremento dell'indice di fabbricabilità di base è dovuto, ai sensi dell'art. 4 delle Disposizione del Documento Piano lo standard qualitativo così determinato:

- mq. 3727,48 x mc/mq 0,30 ÷ mc/abitanti th. 80,00 x mq/abitanti th. 26,50 x €/mq 51,57 x 2 = € 38.204,95;
- mq. 3727,48 x mc/mq 0,20 ÷ mc/mq 10,00 x €/mq 404,66 = € 30.167,25;

- totale importo da versare = € 68.372,20 (sessantotto mila trecentosettanta due virgola venti);

7) che oltre al versamento dello standard qualitativo è necessario recuperare all'interno del Piano Attuativo gli spazi a parcheggi nella seguente misura:
- mq. 3727,48 x mc/mq 0,50 ÷ mc/abitanti th. 80,00 x mq/abitanti th. 6,00 = mq 139,80 (cento trentanove virgola ottanta), con un minimo di un posto auto per ogni unità abitativa;

8) che il presente progetto di Piano Attuativo non risulta definito di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 23/97 e successive modifiche e integrazioni e non soggetto a vincolo paesaggistico, di cui al punto "c" dell'art.1 Legge n°431/1985, pertanto, l'edificazione della zona non è subordinata al parere dei beni ambientali della Regioni Lombardia, ai sensi dell'art. 7 comma 6 della L.R. 23/97, subdelegato al comune ai sensi della L.R. n° 18/97;

9) che il presente progetto di Piano Attuativo non riguarda parte del territorio con carattere storico e artistico;

10) che il presente progetto di Piano Attuativo non risulta compreso neppure parzialmente nei perimetri di parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;

11) che il progetto di Piano Attuativo presentato al protocollo generale risulta conforme alle prescrizioni del Piano di Governo del Territorio Vigente;

12) che il progetto di Piano Attuativo presentato è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. _____ del_____.

Tanto premesso

ed approvato quale parte integrante del presente atto, si conviene quanto segue.

ARTICOLO 1.

Le premesse formano parte integrante della presente Convenzione.

ARTICOLO 2 - ATTUAZIONE.

L'attuazione del progetto di Piano Attuativo si riferisce all'area distinta con i mappali 107, 108, 111, 112 del foglio 8.

ARTICOLO 3 - AUTORIZZAZIONE ALLA CONVENZIONE ED ELABORATI DI PROGETTO.

Con la sottoscrizione della presente Convenzione il Comune di Cogliate autorizza i Proponenti a dare attuazione al Piano Attuativo alle condizioni di cui alla presente Convenzione ed in conformità al progetto approvato e composto dai seguenti elaborati:

* Tav. 1 — estratto mappa, estratto P.G.T. vigente, estratto fotogrammetrico, planimetria superficie territoriale, planimetria superficie permeabile di progetto, planimetria di progetto con formazione lotti, tabella superfici lotti – volume e superfici consentiti – superficie permeabile – calcolo standard qualitativi – superfici asservite ad uso pubblico;
* Tav. 2 — planimetria di progetto urbanizzazioni, sezioni trasversali, sezione indicativa edifici in progetto, schema fognatura, planimetria segnaletica stradale;
* Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria relativo alla formazione dei parcheggi e della pista ciclabile posizionata sul lato ovest dei mappali 107 e 108 e successivo sbocco sulla Via A. Volta;
* Relazione descrittiva dei caratteri dell'intervento.

È espressamente consentito in relazione all'art. 14 comma 12 della L.R. n. 12/2005 di apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto di Piano Attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti possibili e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

ARTICOLO 4 - AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E STANDARD, PRIVATI AD USO PUBBLICO.

Il progetto di Piano Attuativo prevede la localizzazione degli standard quali parcheggi indotti dall'aumento dell'indice di edificabilità, cosi come indicato negli elaborati progettuali, e della ciclabile posta sul lato ovest dei mappali 107 e 108 con sbocco sulla Via A. Volta, per una superficie a parcheggio di mq. 211,26 (due centoundici virgola ventisei), ed una superficie per la ciclabile di mq. 182,13 (centottantadue virgola tredici) il tutto derivante dal tipo di frazionamento Prot. n. _____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data _____ e così individuate Fg. 8 mappali _____.

Le parti, come sopra costituite e rappresentate, precisano che la destinazione urbanistica delle aree in oggetto risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Cogliate in data _____, che si allega sotto "_____", fatta avvertenza che da tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 5 - CESSIONE DI AREE GIA' AD USO COMUNALE.

È prevista la cessione delle aree già a sede stradale di Via A. Volta e Via del Galletto, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati, pari a mq. 182,52 (centottantadue virgola cinquantadue), derivanti dal tipo di frazionamento Prot. n. _____ approvato dall'Ufficio del Territorio di Milano in data _____ e così individuate Foglio 8 mappali _____.

La cessione avverrà contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 6 – ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE STRADE E DEI PARCHEGGI.

Per il soddisfacimento comunale, i Proponenti e i loro futuri aventi causa, assoggettano la strada, i parcheggi e la ciclabile, individuati all'interno del Piano Attuativo e indicati con retino grigio in Tavola 1, ad uso pubblico.

La manutenzione ordinaria e straordinaria della strada, dei parcheggi, della ciclabile, dei servizi presenti nel sottosuolo (fognatura, gas, elettricità, acqua, telefono), l'illuminazione e la pulizia saranno ad esclusivo carico e onere dei Proponenti e di eventuali futuri aventi causa.

ARTICOLO 7 – STANDARD QUALITATIVO.

I Proponenti versano al Comune di Cogliate contestualmente alla sottoscrizione della presente convenzione la somma di € 68.372,20 (sessantotto mila trecentosettanta due virgola venti) quale importo dovuto per la monetizzazione dello standard generato dagli abitanti teorici derivanti dalle volumetrie aggiunte e calcolato ai sensi dell'art. 4 delle Diposizioni Attuative del Documento di Piano nel seguente modo:

- mq. 3727,48 x mc/mq 0,30 ÷ mc/abitanti th. 80,00 x mq/abitanti th. 26,50 x €/mq 51,57 x 2 = € 38.204,95;
- mq. 3727,48 x mc/mq 0,20 ÷ mc/mq 10,00 x €/mq 404,66 = € 30.167,25.
- totale importo da versare = € 68.372,20 (sessantotto mila trecentosettanta due virgola venti);

ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

In relazione al disposto dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, i Proponenti si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a realizzare le opere di urbanizzazione quali parcheggi e pista ciclabile come concordato con l'Amministrazione Comunale, così come individuato nelle tavole di progetto.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione (parcheggi e pista ciclabile) ammonta a € 51.831,38 (euro cinquantunmilaottocentotrentuno virgola trentotto).

Si dà atto che l'esecuzione delle opere di cui sopra verrà effettuata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione delle volumetrie massime consentite dal piano attuativo e a tal riguardo si fa presente che l'ammontare delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria calcolato in base alle attuali tariffe ammonta a € 55.651,27 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquantuno virgola ventisette).

Il titolare del PDC e/o SCIA o altro titolo abilitativo, si impegna comunque a versare la somma di € 9.000,00 (novemila virgola zero) per oneri di urbanizzazione secondarie oltre al Costo di Costruzione.

Le somme per OO.UU. secondarie e per il Costo di Costruzione saranno versate proporzionalmente alle volumetrie edificabili con i singoli titoli abilitativi rilasciati.
I progetti delle opere di urbanizzazione sono richiamati nel presente atto ed il Comune di Cogliate rilascerà l'autorizzazione per la loro esecuzione successivamente alla sottoscrizione della presente convenzione e dopo la richiesta di adeguato titolo abilitativo, riservandosi in sede di esecuzione di richiedere modifiche al fine di migliorare il loro utilizzo.
L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in sostituzione dei Proponenti e a spese dei medesimi, rivalendosi sulla fidejussione nei modi stabiliti dalla legge, quando i Proponenti non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore a 60 (sessanta) giorni.
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione (parcheggi, strade, ciclabile) da asservire ad uso pubblico, dovrà avvenire contemporaneamente alla costruzione degli edifici, in modo da assicurare i servizi necessari ed indispensabili agli edifici stessi, e dovranno essere ultimati e collaudati prima della presentazione della prima SCIA di agibilità e comunque non oltre la scadenza del titolo abilitativo rilasciato.

ARTICOLO 9 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE.

I Proponenti si obbligano per sé e loro aventi causa al pagamento, all'atto del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo, della quota di oneri riferita al contributo sul costo di costruzione, nelle quantità previste secondo le deliberazioni vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire o di presentazione della SCIA.

ARTICOLO 10 - TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.

II periodo di validità della presente Convenzione è fissato in anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula della presente Convenzione.

ARTICOLO 11 - CONFORMITÀ AGLI OBIETTIVI DI PIANO.

Le parti danno atto che gli edifici da costruirsi avranno destinazione residenziale o con essa compatibile, in coerenza con le indicazioni date dal Piano di Governo del Territorio.

ARTICOLO 12 - FIDEJUSSIONI.

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e degli oneri assunti con la presente Convenzione i Proponenti costituiscono idonea fidejussione per il complessivo ammontare di € _____ (_____ virgola _____) e precisamente fideiussione n. _____ rilasciata da _____ - Filiale di _____, in data _____, per l'importo di Euro _____ (_____ virgola _____).

Nel caso di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, i Lottizzanti autorizzano il Comune di Cogliate, dopo una normale diffida scritta ad adempiere entro 60 (sessanta) giorni, se questa rimane inattuata, a disporre della fidejussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o i prelievi che il Comune riterrà di dover fare.

ARTICOLO 13 - POTERI SOSTITUTIVI.

Il Comune si riserva la facoltà, con preavviso di messa in mora in ogni caso non inferiore a 60 (sessanta) giorni, di provvedere direttamente all'esecuzione degli impegni dei lavori di competenza dei Proponenti, in sostituzione e a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore.

ARTICOLO 14 - ALIENAZIONE DELLE AREE.

Qualora i Proponenti procedano all'alienazione delle aree e degli edifici inseriti all'interno del perimetro del lotto di intervento del piano attuativo, dovranno trasmettere agli acquirenti gli impegni e gli oneri di cui alla presente Convenzione.

In ogni caso diverso e nel caso di trasferimento parziale degli impegni ed oneri sopra riferiti, i Proponenti ed i loro successori ed aventi causa resteranno

solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

ARTICOLO 15 - TITOLI DI PROPRIETÀ ED IPOTECA LEGALE.

Si dà atto che i Proponenti hanno consegnato al Comune i titoli di proprietà delle aree, garantendo che le aree in cessione sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotamenti pregiudizievoli.

I Proponenti rinunciano con il presente atto a qualsiasi eventuale diritto all'ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dalla trascrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presa garanzia per evizione.

ARTICOLO 16 - SPESE CONSEGUENTI ALLA CONVENZIONE.

Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula notarile della presente Convenzione sono a totale carico dei Proponenti, che si riservano di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ARTICOLO 17 - EDIFICABILITÀ E MODALITÀ DI ATTUAZIONE.

L'attuazione del Piano avverrà nei modi previsti dalla Convenzione e mediante richiesta di Permesso di Costruire o deposito di altro titolo abilitativo vigente al momento della richiesta.

ARTICOLO 18 - DISPOSIZIONE DEI FABBRICATI, DIMENSIONI ED ALTEZZE.

1. Il piano prevede volumetrie ed altezze massime, calcolate secondo la vigente normativa.
2. Mentre è vincolante l'altezza massima prevista per gli edifici dagli indici di P.A., si intendono indicativi l'andamento e le quote di progetto del terreno.
3. E' prevista la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi e di ampliamento volumetrico eventualmente consentito e con il versamento di tutti gli oneri necessari.
4. Non risulta vincolante la distribuzione planivolumetrica dell'edificio all'interno del perimetro di galleggiamento previsto.

5. E' possibile realizzare autorimesse, spazi di manovra coperti, accessori quali centrali termiche, tettoie, ripostigli, legnaie, casette per ricovero attrezzi ecc. anche all'esterno del perimetro di galleggiamento, interrati o fuori terra, a confine tra i lotti inseriti nei P.A., con altezza massima all'estradosso di ml. 2,50 (due virgola cinquanta) fuori terra, tenendo conto del fatto che la quota "zero" di riferimento sarà quella più bassa tra terreni confinanti.

Al di fuori del perimetro di galleggiamento sarà comunque consentita l'edificazione di costruzioni accessorie ai sensi dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Barilico Pietro

Barilico Renato