

**Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo a stralcio in Variante al PGT vigente - per riqualificazione comparto Novartiplast Italia SpA interessante le aree site nel Comune di Cogliate Via De Amicis / Del Galletto, identificate con i mappali 1-11-44-72-322-323-324-368-431-525 del foglio 9**

L'anno ..... addì ..... del mese di ..... avanti a me  
..... quale ufficiale rogante sono comparsi :

A) il Comune di Cogliate (c.f. 01566130157) rappresentato dal Geom. Antonio Sala nato a Saronno il 13/04/1968 domiciliato per la carica presso il Municipio in via C. Minoretti n. 19, funzionario il quale interviene al presente atto nella sua qualità di responsabile del servizio edilizia privata e urbanistica del Comune di Cogliate, munito dei più ampi poteri per il presente atto in forza del decreto sindacale n. 22 del 30.12.2010

B) Il Signor:

- Cioli Giovanni nato a Milano il 02.11.1963 – cf. CLIGNN63S02F205C residente in Cogliate via Gramsci n. 59, domiciliato per la carica in Cogliate via De Amicis n. 14, quale rappresentante legale della Soc. Novartiplast Italia SpA con sede in Cogliate via De Amicis n. 14 – cf. 0472850153 P. Iva 00788800969

**PREMESSO**

1) che:

- la Soc. Novartiplast Italia SpA è proprietaria dei seguenti mappali in Comune di Cogliate a parte del fg. 9 e così distinti al catasto terreni : mapp. 1-11-44-72-322-323-324-368-431-525, di cui alcuni identificati al catasto fabbricati come segue:
  - Mapp. 11 sub. 4 cat. A/7 cl. 3 v. 9,5 rc. €. 834,08
  - Mapp. 11 sub. 701 cat. A/3 cl. 4 v. 3,5 rc.€.216,91
  - Mapp. 11 sub. 702 cat. A/3 cl. 4 v. 3,5 rc. €. 216,91
  - Mapp. 323 sub. 2 cat. A/3 cl. 5 v. 5,5 rc. €. 397,67
  - Mapp. 72 sub. 704 cat. D/1 rc. €. 92,00
  - Mapp. 323 sub. 702 graffato con il mapp. 324 sub. 702 cat. D/7 rc. €. 12.910,00
  - Parte dell'unità produttiva identificata a parte del
  - Mapp. 11 sub. 804 graffato con i mapp. 72 sub. 802 – map. 323 sub. 802 e 524 sub. 4 cat. D/7 rc. €. 80.758,00
  - Mapp. 44 sub. 2 cat. A/3 cl. 4 v. 7 rc. €. 433,82
  - Mapp. 44 sub. 3 cat. C/6 cl. 1 mq. 43 rc. €. 95,49

- Mapp. 44 sub. 4 cat.C/6 cl. 2 mq. 18 rc. €. 47,41
  - Mapp. 44 sub. 5 cat. C/6 cl. 2 mq. 18 rc. €. 47,41
  - oltre ai mapp. 1-368-431-525 così identificati al catasto terreni
  - Mapp. 1 seminativo cl. 1 aca. 00.20.70 rd. 12,83 ra. 11,76
  - Mapp. 368 seminativo cl. 1 aca 00.07.80 rd. 4,83 ra. 4,43
  - Mapp. 431 seminativo cl. 1 aca. 00.57.10 rd. 35,39 ra. 32,44
  - Mapp. 525 seminativo cl. 1 aca 00.41.85 rd. 25.94 ra. 23.78
- ed inoltre è proprietaria dei seguenti appezzamento a parte del fg. 9, mai ceduti:
  - mapp. 527, identificante attualmente il parcheggio esistente su via De Amicis, esterno al perimetro di piano
  - mapp. 529, identificante l'area stradale esterna alla recinzione ed al perimetro di piano su via del Galletto,
- 2) che in base al Piano di Governo del Territorio attualmente vigente, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 30.09.2009 e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 11.03.2010, pubblicato sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia in data 15.09.2010, riconfermato dalla Variante definitivamente approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 31.07.2017, i mappali 11-72-322-323-324-44 risultano inseriti in zona B/SU ② ambiti di trasformazione e riqualificazione, e parte dei mappali 1-368-525-431 risultano inseriti in zona D①
- 3) che nel comparto B/SU è inserito anche il lotto di cui al mapp. 118 del fg. 9 di altra proprietà e non interessato dall'attuazione del presente piano di riqualificazione; pertanto il presente progetto si intende a stralcio.
- 4) che tale convenzione viene stipulata per l'attuazione del piano di riqualificazione del comparto Novartiplast Italia SpA – produttivo-residenziale.
- 5) che il comparto B/SU ②, identificato nelle tavole di Piano di Governo del Territorio, interessa i mappali 11-44-72 parte-322-323-324 del fg. 9 per una superficie

territoriale pari a mq. 18.329,00 oltre a mq. 1.120,00 di cui al mapp. 118 non oggetto di intervento e a mq. 930 del mapp. 527 parcheggio esistente esterno al perimetro di piano.

- 6) che il comparto D ①, identificato nelle tavole di Piano di Governo del Territorio, interessa i mapp. 1-368 parte- 431 parte- 525 per una superficie territoriale pari a mq. 10.643,00 ;
- 7) che la volumetria e la slp esistente in zona B/SU② - identificata nell'elaborato grafico n. 0418 tav. 07 allegato al presente progetto di riqualificazione è pari a mc. 46.124,71 di volumetria per una slp pari a mq. 11.056,07, con una possibilità di trasferimento del 50% di quanto esistente sull'ambito D① per una volumetria a destinazione produttiva di mc. 23.062,00 per una slp di mq. 5.363,25.
- 8) Che la restante volumetria e slp da destinare a residenziale in ambito B/SU②, produrrebbe un carico urbanistico pari a mc. 23.062,00 pari ad una slp per mq. 7.687,33, che distribuito sull'ambito residenziale snaturerebbe l'essenza dell'intorno residenziale esistente.
- 9) Che per alleggerire tale peso insediativo si prevede di trasferire con destinazione produttiva una slp pari a mq. 7.500,00 per una volumetria pari a mc. 32.250,00, che completerebbe le esigenze di espansione della soc. Novartiplast Italia SpA, consentendo di uniformare la tipologia edilizia residenziale esistente con edifici a basso impatto.
- 10) Parte della Slp produttiva di mq. 7.500,00- per una superficie di mq. 536,00 prevista in area D① - viene identificata su porzione esterna al perimetro di piano in area della medesima proprietà e originariamente parte della dotazione di area drenante del Piano Attuativo convenzionato nell'anno 1999/2000 - la superficie drenante interessata dal trasferimento verrà riposizionata all'interno dell'ambito del presente Piano Attuativo

11) Che il superamento della quota di superficie produttiva sull'area a nord del comparto, determina la necessità di operare con un Piano Attuativo in Variante al PGT sopra citato e la volontà di mantenere una tipologia residenziale non invasiva, ha conseguentemente portato ad un surplus volumetrico che verrà ricollocato in altri ambiti

12) Che la previsione volumetrica e di slp da insediare nell'ambito B/SU<sup>2</sup> è suddivisa in quattro lotti residenziali ed in un lotto a destinazione terziaria che sarà la nuova futura sede amministrativa e commerciale, così di seguito specificati

DESTINAZIONE TERZIARIA - futura sede amministrativa e commerciale soc.

Novartiplast - LOTTO - T- totale mc. 1.200,00 – mq. 400,00

- SLP assegnata mq. 400,00

- Volumetria assegnata

mq. (400,00 x h. 3,00) = mc. 1.200,00

DESTINAZIONE RESIDENZIALE – totale mc. 8.940,00 – mq. 2.980,00

- LOTTO - 1R -

- SLP assegnata mq. 1.000,00

- Volumetria assegnata

mq. (1.000,00 x h. 3,00) = mc. 3.000,00

- LOTTO - 2R -

- SLP assegnata mq. 660,00

- Volumetria assegnata

mq. (660,00 x h. 3,00) = mc. 1.980,00

LOTTO - 3R -

- SLP assegnata mq. 660,00

- Volumetria assegnata

mq. (660,00 x h. 3,00) = mc. 1.980,00

LOTTO - 4R -

- SLP assegnata mq. 660,00

- Volumetria assegnata

mq. (660,00 x h. 3,00) = mc. 1.980,00

DISPONIBILITA' VOLUMETRICA RESIDUA

mc. (13.874,00 – 1.200,00 – 3.000,00 – 1.980,00 – 1.980,00 – 1.980,00)=

mc. 3.734,00

13) Per l'avanzo di volumetria pari a mc. 3.734,00 derivante dalla previsione insediativa residenziale e terziaria nell'ambito B/SU<sup>2</sup>, si prevede la possibilità di ricollocazione in ambiti diversi sul territorio cittadino, in forma unica o frazionata con destinazione

produttiva e/o residenziale, con i parametri di calcolo previsti per le singole destinazioni.

- 14) Che la verifica delle dotazioni minime di standard, in relazione alle distinte destinazioni risultano essere così definite :

**CONTEGGI STANDARD DISTINTI PER DESTINAZIONI**

art. 36 NTA - PDR

AMBITO - D - destinazione produttiva

- superficie territoriale ambito D mq. 10.643,00

- calcolo sup. a standard minima

mq.  $(10.643,00 \times 0,10) =$  mq. 1.064,30

- superficie minima a parcheggio

mq.  $(1.064,30 \times 0,50) =$  mq. 532,15

AMBITO - B/SU - destinazione terziaria

- SLP a destinazione terziaria mq. 400,00

- calcolo sup. a standard minima

mq.  $(400,00 \times 0,80) =$  mq. 320,00

- superficie minima a parcheggio

mq.  $(320,00 \times 0,50) =$  mq. 160,00

AMBITO - B/SU - destinazione residenziale - unita' previste 36

- Volumetria residenziale prevista mc. 8.940,00

- calcolo sup. a standard minima

mc.  $(8.940,00 : 120) \times 26,5 =$  mq. 1.974,25

- superficie minima a parcheggio

mq.  $(8.940,00 : 120) \times 3 =$  mq. 223,50

- 15) Che il progetto prevede la seguente dotazione di standard, suddiviso per destinazione, con previsione di realizzazione frazionata degli standard e urbanizzazioni dell'ambito residenziale, collegando ogni step all'edificazione dei singoli lotti, garantendone l'urbanizzazione completa dell'area interessata.

**DESTINAZIONE PRODUTTIVA E TERZIARIA**

- superficie a standard minima per destinazione produttiva e terziaria

mq.  $(1.064,30 + 320,00) =$  mq. 1.384,30

- superficie identificata in progetto

- area parcheggio - P2- mq. 508,95
- cessione parcheggio -P1- mq. 930,00

- Totale area a standard dedicata a produttivo e terziario - destinata esclusivamente a parcheggio  
mq. (508,95 + 930,00) = mq. 1.438,95 > 1.384,30

#### DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Lo standard per la destinazione residenziale identificato in progetto sarà realizzato e collaudato in maniera differita con l'edificazione dei singoli lotti

- superficie a standard minima per destinazione residenziale mq. 1.974,25
- aree destinate a standard e verde in progetto
- area - S1 - mq. 245,55
- area - S2 - mq. 380,64
- area - S3 - mq. 626,95
- area - S4 - mq. 723,43
- area - S5 - mq. 1.432,30
- area - S6 - mq. 493,42
- area - S7 - mq. 946,76
- Totale aree destinate a standard mq. 4.858,18 > 1.974,25
- superficie dedicata alla viabilità dell'ambito residenziale mq. 3.040,14

16) Che le superfici dedicate alle aree a parcheggio pubblico sono distinte per ambiti e, in relazione alla destinazione produttiva/terziaria si identifica l'area P2 e la cessione dell'area a parcheggio esistente P1 originariamente dedicata al comparto che ora è oggetto di riqualificazione, anche esterna al perimetro di piano.

#### VERIFICA AREA A PARCHEGGIO IN PROGETTO

AMBITO - D e B/SU- destinazione produttiva e terziaria

- superficie a parcheggio minima per destinazione produttiva e terziaria  
mq. (523,15 + 160,00)= mq. 683,15

- superficie identificata in progetto
- area parcheggio - P2- mq. 508,95
- cessione parcheggio -P1- mq. 930,00

- Totale area a parcheggio dedicata a produttivo e terziario  
mq. (508,95 + 930,00) = mq. 1.438,95

AMBITO B/SU destinazione residenziale – totale posti auto n. 61

- superficie a parcheggio minima per destinazione residenziale mq. 223,50

- superficie a parcheggio pubblico in progetto
- area - S1 - mq. 164,23
- area - S3 - mq. 626,95
- area - S4 - mq. 487,80
- area - S5 - mq. 606,31
- area - S6 - mq. 493,92
- Totale area a parcheggio mq. 2.378,71 > 223,50

17) Che la superficie a verde minima pertinenziale del comparto sarà incrementata della porzione di area a verde prevista nel PA anno 1999/2000, oggi interessata dall'edificazione del nuovo edificio produttivo previsto nel presente piano di riqualificazione

VERIFICA AREA DRENANTE art. 6 NTA - DP

AMBITO - D

- superficie drenante minima  
mq.  $(10.643,00 \times 0,15) =$  mq. 1.596,45
- superficie drenante prevista nel P.A. anno 1999/2000 mq. 1.530,13 - con la previsione di edificazione del nuovo capannone la superficie drenante residua sarà pari a  
mq.  $(864,23 + 77,04 + 77,64 + 84,61) =$  mq. 1.103,52

- superficie drenante da ricollocare nel presente P.A.  
mq.  $(1.530,13 - 1.103,52) =$  mq. 426,61

AMBITO - B/SU

- superficie drenante minima  
mq.  $(18.329,00 \times 0,15) =$  mq. 2.749,35

SUPERFICIE DRENANTE IN PROGETTO

Ambito produttivo - superficie drenante interna al lotto

- area - V1 - mq. 1.048,77
- area - V2 - mq. 77,49
- Totale area drenante su produttivo mq. 1.126,26

- superficie drenante da ricollocare in ambito B/SU  
mq.  $(1.596,45 + 426,61) - 1.126,26 =$  mq. 896,80

Totale area drenante da reperire in ambito B/SU

mq.  $(2.749,35 + 896,80) =$  mq. 3.646,15

superficie drenante identificata in ambito B/SU

- superficie drenante esterna ai lotti - aree a standard
- area - S2 - mq. 380,64
- area - S4 - mq. 213,56
- area - S5 - mq. 810,00
- area - S7 - mq. 946,76

Totale area drenante esterna ai lotti mq. 2.350,96

Area drenante da reperire all'interno dei lotti di edificazione  
mq. ( 3.646,15 – 2.350,96) = mq. 1.295,19

Come previsto dalla normativa di piano, nell'area produttiva, verrà posta in essere una quinta alberata sul lato est; tale

- 18) Che le aree in cessione al Comune per l'attuazione del presente piano di riqualificazione saranno distinte per fasi di realizzazione dell'intervento che, per la sua tipicità verrà scaglionato negli anni :
- a) come primo lotto si prevede la realizzazione del capannone produttivo; ciò consentirà la dismissione degli impianti e delle lavorazioni presenti nei capannoni del comparto B/SU<sup>2</sup>; in questo frangente si realizzerà l'area a parcheggio P2 e si opererà la cessione al Comune dell'area a parcheggio esistente – mapp. 527.
  - b) l'edificazione residenziale e terziaria potrà essere realizzata anche in modo frazionato; le urbanizzazioni previste nel presente piano saranno realizzate e collaudate in maniera frazionata, suddivise per step di realizzazione degli edifici residenziali, garantendo comunque la dotazione dei servizi e parcheggi necessari all'agibilità dell'edificio in realizzazione.
- 19) Che il totale delle aree in cessione da attuarsi come previsto al punto 17) è pari a mq. 9.337,33 comprendente le seguenti superfici : mq. 508,95 area a parcheggio P2 dedicata al comparto produttivo/terziario interna al perimetro di piano, mq. 930,00 area a parcheggio P1 – mapp. 527 esterna al perimetro di piano, mq. 2.378,71 area a parcheggio dedicata al comparto residenziale, area accesso lotto R1 e ambiti diversi aree S4 e S5 per mq. 128,71, mq. 3.040,00 viabilità interna al perimetro, mq. 2.350,96 area a verde interna al perimetro di piano.
- 20) che il presente progetto di piano attuativo non risulta definito di interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 23/97 successive modifiche ed integrazioni e non è 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 Regione Lombardia, ai sensi ex art. 7 comma 6 della L.R. 23/97 e s.m.i., subdelegato al Comune ai sensi della L.R. n. 18/97 e s.m.i.;

- 21) Che il presente progetto di piano attuativo non riguarda parte del territorio con carattere storico e artistico.
- 22) 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;
- 23) che il progetto di piano attuativo presentato è in Variante al Piano di Governo del Territorio vigente in relazione alla maggiore superficie produttiva prevista sull'ambito D<sup>①</sup>, *senza incremento della volumetria generale oggetto del piano medesimo*
- 24) *che il presente piano attuativo prevede la realizzazione di una porzione dell'unità produttiva, ricadente all'esterno del perimetro di piano per una superficie di mq. 536,00, precisamente nella fascia a verde a nord del precedente Piano Attuativo convenzionato a rogito Notaio Chiambretti del 12.11.1999 n. 170917/26199 di rep. e del successivo atto di modifica convenzione stipulato in data 18.10.2000 a rogito Notaio Chiambretti n. 174374/27752 di rep., l'area esterna al comparto D è anch'essa di proprietà Novartiplast.*
- 25) che il progetto di piano attuativo presentato è stato adottato con \_\_\_\_\_ e definitivamente approvato con \_\_\_\_\_

## **TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **Articolo 1.**

Le premesse formano parte integrante della presente convenzione.

### **Articolo 2. Attuazione e Variante al PGT vigente**

L'attuazione del progetto di piano attuativo si riferisce alle aree distinte con i mappali 11-44-72 parte- 322-323-324 del foglio n. 9 per il comparto B/SU ② e con i mappali 1-368 parte – 431 parte- 525 del fg. 9 per il comparto D ① ed avviene in Variante al PGT vigente in relazione alla maggiore superficie produttiva ricollocata in ambito D, rispetto a quanto stabilito dallo strumento attuativo vigente

### **Articolo 3. Autorizzazione alla convenzione ed elaborati di progetto.**

Con la sottoscrizione della presente convenzione il Comune di Cogliate autorizza i lottizzanti a dare attuazione al piano attuativo alle condizioni di cui alla presente convenzione ed in conformità al progetto approvato e composto dai seguenti elaborati:

- Dis. 0418 Tav.01 : estratti
- Dis. 0418 Tav.02 : inquadramento stato di fatto
- Dis. 0418 Tav.03: conteggi e inquadramento lotti
- Dis. 0418 Tav.04 : stato di progetto – vista assonometrica e sezioni tipo
- Dis.0418 Tav.05: tavola generale urbanizzazioni primaria
- Dis.0418 Tav.06 : suddivisione opere di urbanizzazione per lotti
- Dis.0418 Tav.07 : calcolo volumetria stato di fatto
- Dis.0418 Tav.08 : documentazione fotografica
- Relazione tecnica
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria area standard P2
- Capitolato opere di urbanizzazione suddiviso per lotti – 1R-2R-3R-4R
- Impegnativa unilaterale
- Relazione paesaggistica
- Esame impatto paesistico del progetto

E' 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. Cessione di aree per urbanizzazione primaria e standard**

Il progetto di piano attuativo prevede la localizzazione degli standard, parcheggi, sedi stradali e viabilità pedonale totalmente all'interno del comparto B/SU ② per la quota di piano, oltre alla cessione delle aree esterne al perimetro di intervento costituenti il parcheggio P1

Le aree in cessione sono meglio individuate nella tavola 03 allegata alla presente convenzione.

La cessione delle aree avverrà in maniera frazionata con le seguenti modalità :

- 1) realizzazione e cessione area a parcheggio P2 e cessione area a parcheggio P1 con l'agibilità del capannone in ambito D al quale potrà seguire l'edificazione dell'edificio terziario
- 2) realizzazione e cessione delle aree destinate a standard e viabilità proporzionalmente con la realizzazione e agibilità dei singoli edifici residenziali 1R – 2R – 3R – 4R; la quota di standard e viabilità che verrà realizzata con ogni singolo edificio garantirà la corretta urbanizzazione del singolo lotto

La cessione al Comune delle aree di urbanizzazione avverrà con atto separato dopo la loro realizzazione e collaudo relativamente al singolo edificio o gruppo di edifici realizzati.

*La manutenzione delle aree a verde pubblico, in capo ad ogni lotto residenziale o produttivo come identificato sulla ripartizione degli standard – elaborato 0418 Tav. 06, sarà a carico dei lottizzanti o loro aventi causa, anche successivamente alla cessione.*

*Tale prescrizione dovrà essere riportata anche nei successivi atti di compravendita.*

#### **Articolo 5. Realizzazione opere di urbanizzazione primaria**

In relazione al disposto dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, i lottizzanti si obbligano per sé e per i propri aventi diritto a realizzare con

le modalità di cui sopra, tutte le opere di urbanizzazione primaria concordate con l'Amministrazione Comunale.

Il presente piano prevede la dismissione e successiva demolizione degli edifici produttivi esistenti ancor oggi con utilizzo produttivo, in considerazione di ciò si stabilisce che il presente piano avrà le seguenti fasi di attuazione :

PRIMA FASE : edificazione nuova unità produttiva su comparto D① e realizzazione area a parcheggio P2

SECONDA FASE : dismissione degli impianti e progressiva demolizione dei fabbricati esistenti a seguito della realizzazione dei singoli edifici.

*Tale fase inizierà dopo la realizzazione dell'edificio produttivo sul comparto D① e sarà regolata come segue :*

- *entro due anni dalla presentazione della richiesta di agibilità del nuovo capannone dovrà essere presentata la pratica di demolizione dei capannoni ricadenti in zona B/SU, per la quota di volumetria effettivamente realizzata nel comparto D①, così da consentire la dismissione e ricollocazione di linee di produzione e impianti attualmente in essere.*
- *L'inizio delle opere di demolizione avverrà entro un anno dalla presentazione della domanda, e dovrà terminare entro tre anni dall'inizio lavori*
- *La fidejussione a garanzia dell'esatta demolizione degli edifici ricadenti in zona B/SU sarà quantificata attribuendo il valore di €/mc.15,00 compreso Iva, relativamente alla volumetria in demolizione.*
- *La demolizione della restante volumetria dovrà comunque avvenire entro il termine di validità della sottoscrizione della presente convenzione, con riferimento alla realizzazione del comparto residenziale (art. 8 presente convenzione), indipendentemente dalla richiesta di titolo abilitativo dei lotti residenziali.*
- *A garanzia dell'esecuzione di tutte le opere di demolizione, dovrà essere presentata, unitamente alla richiesta di edificazione del capannone produttivo, polizza fidejussoria della durata di anni venti, e comunque sino al completo adempimento delle demolizioni; tale polizza potrà essere ridotta proporzionalmente alle demolizioni eseguite.*

- *Lo svincolo della polizza dovrà essere autorizzato mediante apposito atto del competente ufficio comunale, previo sopralluogo e verifiche.*

TERZA FASE : attuazione progressiva delle opere di urbanizzazione con le modalità di cessione e collaudo differite di cui all'art. 4 entro lo scadere del piano attuativo comunque prima della richiesta di agibilità dell'edificio a cui sono collegate.

La realizzazione dell'edificio terziario sul lotto T, si ritiene collegata alle modalità di cessione riferite al comparto D -

Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate nelle tavole di progetto, nel computo estimativo allegato per l'area a parcheggio P2 e nel capitolato allegato distinto per singoli ambiti residenziali di intervento.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative alla realizzazione dell'area a parcheggio P2, dedicata al lotto PR e T ammonta a €. 110.919,86 mentre, per le opere dell'ambito residenziale 1R-2R-3R-4R, il capitolato allegato fissa le modalità di esecuzione delle opere ed i materiali , differendo la quantificazione economica all'epoca dell'edificazione dei singoli lotti, in sede di presentazione e/o rilascio del provvedimento autorizzativo.

La quota di urbanizzazioni da realizzare per singola edificazione è stabilita nell'elaborato grafico n. 0418 Tav. 06.

Si dà atto che l'esecuzione delle opere di cui sopra verrà effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria in proporzione alla volumetria realizzata, così distinta per destinazioni :

Comparto B/SU mc. 8.940,00 x €/mc. 7,95 = €. 71.073,00 o relativo onere in vigore all'epoca di edificazione dei lotti 1R-2R-3R-4R

Comparto D - lotto PR - mq. 7.500,00 x €/mq. 16,69 = €. 125.175,00

Destinazione terziaria – lotto T - mq. 400,00 x €/mq.46,43 = €. 18.572,00

per un totale pari a €. 71.073,00 o altro onere in vigore all'epoca di richiesta di edificazione, da proporzionare con l'effettiva realizzazione per comparti delle opere di urbanizzazione primaria (vedi capitolato allegato) dell'ambito residenziale, e per un totale pari a €. 143.747,00 superiore all'effettiva esecuzione delle opere in ambito produttivo/terziario; pertanto *si procederà con la presentazione della richiesta di permesso di costruire o altro provvedimento urbanistico per l'edificazione del capannone*, al pagamento dell'onere primario decurtato dell'ammontare delle opere

realizzate per il lotto PR e per il lotto T, con un totale pari a €. 143.747,00 – 110.919,86 = €. 32.827,14.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, **non** sono allegati al presente atto e verrà richiesto il relativo permesso di costruire o *altro provvedimento, unitamente alla richiesta di edificazione dell'edificio produttivo*, per quanto riguarda la realizzazione dell'area P2 – vincolata ai lotti PR e T ; mentre per quanto riguarda i singoli lotti residenziali 1R-2R-3R-4R, il progetto esecutivo sarà presentato unitamente al provvedimento autorizzativo per la richiesta di edificazione.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, in sostituzione dei lottizzanti e a spese dei medesimi, rivalendosi sulla fidejussione nei modi stabiliti dalla legge, quando i lottizzanti non vi abbiano provveduto ed il Comune li abbia messi in mora con preavviso non inferiore a sessanta giorni.

#### **Articolo 6. Opere di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione**

Il presente piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria il cui onere totale ammonta a:

Comparto B/SU mc. 8.940,00 x €/mc. 10,71 = €. 95.747,40

Comparto D mq. 7.500,00 x €/mq. 23,13 = €. 173.475,00

Destinazione terziaria mq. 400,00 x €/mq.15,32 = €. 6.128,00

I lottizzanti si obbligano per sé e loro aventi causa al pagamento all'atto del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo dell' onere relativamente alle edificazioni residenziali e terziaria del comparto B/SU o dell'onere relativo allo smaltimento rifiuti relativamente all'edificazione del comparto D, nelle quantità previste secondo le deliberazioni vigenti al momento del ritiro del permesso di costruire o altro provvedimento autorizzativo

Inoltre i lottizzanti si obbligano per sé e loro aventi causa al pagamento all'atto del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo dell' onere riferito al contributo sul costo di costruzione relativamente alle edificazioni residenziali e terziaria del comparto B/SU o dell'onere relativo allo smaltimento rifiuti relativamente all'edificazione del comparto D, nelle quantità previste secondo le deliberazioni vigenti al momento del ritiro del permesso di costruire o altro provvedimento autorizzativo.

## **Articolo 7. Edificazione esterna al perimetro di piano - eccedenza volumetrica e maggiore superficie produttiva**

a) Il presente Piano Attuativo prevede la realizzazione di una porzione di capannone all'esterno del perimetro di piano per una superficie di mq. 536,00, precisamente nella fascia a verde a nord del precedente Piano Attuativo convenzionato a rogito Notaio Chiambretti del 12.11.1999 n. 170917/26199 di rep. e del successivo atto di modifica convenzione stipulato in data 18.10.2000 a rogito Notaio Chiambretti n. 174374/27752 di rep., l'area esterna al comparto D è anch'essa di proprietà Novartiplast. Con la stipula della presente convenzione si perfeziona anche il trasferimento volumetrico e di slp di mq. 536,00 e mc. 2.304,80 identificante la porzione di capannone di cui sopra. In considerazione che l'area interessata dal trasferimento volumetrico era parte della dotazione minima di verde del P.A. anno 1999/2000, si riverifica l'area a verde rimanente dopo l'edificazione del capannone e relativa porzione di area pavimentata esterna, ricollocando l'area a verde necessaria all'interno del perimetro dell'attuale piano di attuazione :

- superficie drenante prevista nel P.A. anno 1999/2000 mq. 1.530,13 - con la previsione di edificazione del nuovo capannone la superficie drenante residua sarà pari a

mq.  $(864,23 + 77,04 + 77,64 + 84,61) = \text{mq. } 1.103,52$

- superficie drenante da ricollocare nel presente P.A.

mq.  $(1.530,13 - 1.103,52) = \text{mq. } 426,61$

b) Il rispetto dell'impronta organica dell'intorno edificato a carattere abitativo, porta ad una previsione edificatoria volumetrica a basso impatto per quanto riguarda l'ambito residenziale e, seppure viene spostata una quota maggiore di slp sull'ambito produttivo mq. 7.500,00 per una volumetria di mc. 32.250,00, invece di mq. 5.363,25 per una volumetria di mc. 23.062,00 pari al 50% della volumetria esistente, vi è un avanzo di volumetria pari a mc. 3.734,00. La disponibilità residua di detta volumetria potrà essere ricollocata su altri ambiti edificabili del territorio cittadino anche in forma di trasferimento volumetrico a terzi, con le destinazioni previste nel presente PGT, la quota di slp derivante dal trasferimento volumetrico dipende dal coefficiente di calcolo vigente per ciascuna destinazione.

### **Articolo 8. Tempi di attuazione del piano attuativo**

Il periodo di validità della presente convenzione è fissato in anni dieci a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione per quanto riguarda il comparto produttivo e terziario e anni venti a decorrere dalla data di stipula della presente convenzione per il comparto residenziale.

### **Articolo 9. Conformità agli obiettivi di piano – Variante PGT**

Le parti danno atto che gli edifici da costruirsi avranno destinazione residenziale e terziaria o con esse compatibili, all'interno del perimetro del comparto B/Su e destinazione industriale per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto D, in coerenza con le indicazioni date dal Piano di Governo del Territorio vigente.

Si opererà in Variante al PGT in relazione alla sola maggiore superficie produttiva trasferita sul lotto a nord in ambito con destinazione DⓄ.

### **Articolo 10. Fidejussione**

A garanzia dell'esatta e piena esecuzione dei lavori e degli oneri assunti con la presente convenzione i lottizzanti costituiscono idonee polizze fideiussorie con le seguenti modalità

- polizza fideiussoria di € 125.000,00 a garanzia dell'esatta realizzazione dell'area a parcheggio P2 dedicata all'ambito D ed alla destinazione produttiva e terziaria
- alla richiesta dell'edificazione dei singoli lotti verrà quantificata la dotazione di opere primarie da realizzare come descritto ai punti precedenti e sarà posta idonea garanzia fideiussoria
- polizza fideiussoria di € 700.000,00 della validità minima di anni venti a garanzia della completa demolizione della volumetria presente in zona B/SU oggetto di intervento, da produrre con la richiesta di edificazione dell'edificio produttivo in ambito DⓄ.

Tali fidejussioni potranno essere progressivamente ridotte con lo stato di avanzamento delle opere.



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 giorni, se questa rimane inattuata, a disporre della cauzione 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 11. Poteri sostitutivi**

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

#### **Articolo 12. Alienazione delle aree**

Qualora i lottizzanti 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 lottizzanti ed i loro successori ed aventi causa resteranno solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

#### **Articolo 13. titoli di proprietà ed ipoteca legale**

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

I lottizzanti 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 14. Edificabilità e modalità di attuazione**

Il piano di lottizzazione si attua nei modi previsti dalla convenzione e mediante richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo vigente al momento della richiesta.

**Articolo 15. Disposizione dei fabbricati, dimensioni ed altezze**

1. Il piano prevede volumetrie ed altezze massime stabilite in piani abitabili 2 oltre ad eventuale piano sottotetto non abitabile e piano accessorio fuori terra, boxes esterni, calcolate secondo la vigente normativa.
2. Mentre sono vincolanti le altezze massime previste per gli edifici dagli indici di P.L., si intendono indicativi l'andamento e le quote di progetto del terreno.
3. E' prevista la possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ed ampliamenti volumetrici eventualmente consentiti (con versamento di tutti gli oneri di costruzione).
4. Non risulta vincolante la distribuzione planivolumetrica dell'edificio all'interno del perimetro di galleggiamento previsto, il quale, in prossimità delle aree a parcheggio potrà essere a filo recinzione rispettando la distanza di mt. 5,00 dal ciglio stradale. Nel comparto B/SU, nei tratti confinanti con l'area industriale residua, si rispetterà la distanza di salvaguardia ambientale definita in mt. 10,00 dal confine medesimo, ai sensi dell'art. 11 NTA
5. E' possibile realizzare autorimesse, spazi di manovra coperti e locali accessori anche all'esterno del perimetro di galleggiamento, interrati a confine tra i lotti inseriti nei comparti
6. Nel comparto D verrà realizzata la fascia di mitigazione ambientale prevista dalle NTA, esternamente al perimetro di piano sul confine ad est..

Letto, confermato e sottoscritto dalle parti.

Cogliate, lì

**Comune di Cogliate**  
**Responsabile settore edilizia privata e urbanistica**  
**Geom. Antonio Sala**

.....

**La proprietà**

.....

**N.B. – variazioni luglio 2020**