



COMUNE DI ROSATE

Provincia di Milano

Via Vittorio Veneto, 2 - 20088 Rosate (MI) - Tel. 02.90830.1 - Fax 02.908.48046

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 35 DEL 28/07/2009 **COPIA**

**OGGETTO: ADOZIONE PIANO DI RECUPERO IMMOBILI VIA XXV APRILE
VIA GALLOTTI (PA3 E PA 4).**

Il giorno 28/07/2009, alle ore 21:00, presso questa sede comunale, convocati in seduta straordinaria ed in prima convocazione – con avviso scritto del Sindaco, notificato a norma di Legge, i Signori Consiglieri comunali si sono riuniti per deliberare sulle proposte iscritte all'ordine del giorno la cui documentazione è stata depositata nei 3 giorni precedenti l'adunanza.

Assume la presidenza il Vice Sindaco, Toscano Franco Maria, assistito dal Segretario Comunale SCHIAPACASSA Dott.ssa ANTONIA.

Assessori esterni: partecipa RADICI UMBERTO.

Dei Signori Consiglieri in carica a questo Comune:

Presenti

DE PASQUALE ANNA
BIELLI ORIETTA
ROBECCHI FRANCESCO
TOSCANO FRANCO MARIA
CATTONI GIAN PIETRO
DEL BEN DANIELE
PREVITALI FEDERICO
PANARA MASSIMO
MERONI CARLO
TARANTOLA M. GRAZIA
TARANTOLA CARLO
FERRARIO MICHELE
GARAVAGLIA ENRICO

Assenti/Assenti giustificati

PASI PIERLUIGI
COSTA EMILIANO
CIVIERO ARMANDO
GRESPI ALESSANDRO

Membri ASSEGNATI 17 PRESENTI 13

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita il Consiglio Comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la seguente relazione-proposta:

Premesso che in data 30 aprile 2009 prot. 3748 i sigg. Cazzaniga Amborgio Ilaria e Gabriele hanno presentato una bozza degli elaborati significativi di un progetto di piano di recupero di immobili via XXV aprile via Gallotti (PA3 e PA4).”;

Considerato che in data 14 luglio 2009 prot. 6033 i sigg. Cazzaniga hanno presentato per l'esame un progetto completo di piano di Recupero immobili via XXV aprile via Gallotti (PA3 e PA4) a destinazione residenziale a firma dell'arch. Fausto Rosso;

Considerato che sulla suddetta proposta di piano attuativo si è espressa la Commissione urbanistica nella seduta congiunta del 16 luglio 2009;

Considerato che in data 23 luglio 2009 prot. 6324 i sigg. Cazzaniga hanno presentato per l'esame un aggiornamento del progetto completo di piano di Recupero immobili via XXV aprile via Gallotti (PA3 e PA4);

Che il suddetto comparto risulta ricompreso tra le aree edificabili a fini residenziali del Piano di Governo del Territorio vigente pubblicato l'8 aprile 2009 sul BURL n.14 e classificato ambito di trasformazione residenziale;

Visto il piano di recupero corredato dai seguenti elaborati:

A Elaborati del piano urbanistico attuativo

- A.01 Relazione illustrativa
- A.02-12 n.12 tavole grafiche
- A.13 stima del costo delle opere da realizzare
- A.14 norme di attuazione del piano di recupero

B elaborati illustrativi dei nuovi edifici “A” e “B”

- B.01-08 n. 8 tavole grafiche

C altri documenti ed elaborati

- C.01 valutazione impatto paesistico
- C.02 atti di proprietà
- C.03 cronoprogramma di attuazione

Considerato che sulla nuova proposta di piano di recupero si sono espresse la Commissione edilizia, la Commissione urbanistica e la Commissione paesaggio nella seduta congiunta del 23 luglio 2009;

Che il piano attuativo risulta conforme al Piano di Governo del Territorio;

Visto il parere favorevole del Responsabile di Settore sotto il profilo della regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 d.lgs. n. 267/2000;

Visti i seguenti interventi:

Il Sindaco-Presidente spiega la mozione presentata dai consiglieri Cattoni e Del Ben, cita l'art. 32 del regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale, la mozione è pertinente, quindi verrà trattata in questo Consiglio, invita il consigliere Cattoni Gian Pietro a presentare la mozione.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: chiede che sia preliminarmente spiegato l'argomento all'o.d.g. e il Sindaco si dichiara d'accordo.

Il Sindaco, come indicato all'apertura della seduta di Consiglio per motivi familiari deve lasciare il Consiglio Comunale per cui esce alle ore 21,45 e lascia la presidenza al Vice-Sindaco sig. Toscano .

Il consigliere sig. Massimo Panara: spiega l'argomento all'o.d.g., sono piani attuativi relativi al nucleo di antica formazione, sono stati esaminati dalla Commissione Urbanistica il 16.07, ed il 23.07 sono stati integrati, indica la metratura, spiega gli aspetti urbanistici, si tratta di 1230 mc., elenca i mc, gli abitanti virtuali sono 46, lo standard è 2530, 87 mq, è una proposta di piano, sono interventi su edifici, l'edificio 6 sarà demolito, e così l'edificio 7, la volumetria sarà recuperata, le tettoie saranno demolite, verranno realizzate opere di urbanizzazione primaria e secondaria, es. parcheggio in via Gallotti, allargamento di via XXV aprile, descrive le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sarà realizzata pista ciclopedonale fino a via Falcone, illuminazione, parapetti, il cronoprogramma prevede le opere via XXV aprile e la pista entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire e comunque entro l'approvazione della convenzione, edificazione privata, (descrive i termini per il rilascio del permesso di costruire), demolizione degli edifici, gli elaborati del piano disciplinano gli interventi, lo schema di convenzione è composto di 24 articoli, è stata presentata proposta dai lottizzanti, sarà presentato un emendamento, fine art. 9 (ricalca i suggerimenti della commissione urbanistica, mantenere passaggio pedonale privato tra via Gallotti e via XXV aprile).

Il consigliere sig. Del Ben esce alle ore 21,55, rientra subito dopo.

Il Presidente sig. Franco Maria Toscano: fa puntualizzazioni sulla procedura della mozione, precisando che prima si analizzerà e voterà la mozione e poi il piano perché diversamente la mozione non avrebbe ragione di esistere.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: chiede spiegazioni sul piano prima di leggere la mozione, fognatura scarica contromano?

Il consigliere sig. Massimo Panara: è stato modificato, è stato detto nella seconda commissione urbanistica.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: quale è la distanza del terzo edificio vicino all'oratorio.

Il consigliere sig. Massimo Panara: a memoria è di 5 metri dalla fascia prevista dal PGT, si è traslato verso nord, distanza da oratorio 13 metri.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: rimane una striscia di 8 metri e acquisizione a tempo.

Il consigliere sig. Massimo Panara : si (è stato detto in commissione, acquisizione entro 10 anni).

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: il passaggio al posteggio resta pedonale in via XXV aprile, quale è utilità, è servitù inutile.

Il consigliere sig. Massimo Panara: favorisce l'accesso al posteggio per chi va a risiedere.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: si crea servitù inutile.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: legge la mozione (all. A) ed aggiunge che questa è l'ultima fermata, non c'è più possibilità di allargare l'oratorio, ha la tendenza a fare progetti faraonici (es. Ciro Campisi), la frequenza è rilevante, (es. durante il centro estivo). Nei precedenti PGT si prevedevano due villette, era scelta buona, ma si deve studiare il sistema per trovare una soluzione a favore di Rosate, era stato affrontato il problema nella precedente amministrazione: è passato il concetto di importanza dell'oratorio anche se gli amministratori erano di diversa estrazione, si prevede di allargare nel cortile, ma se si aggiunge spazio va a favore del futuro, questa amministrazione è omogenea per cui si aspetta decisione a favore, bisogna trovare contropartita.

Il Presidente sig. Franco Maria Toscano: risponde a nome della maggioranza della bontà della proposta presentata.

Il consigliere sig. Massimo Panara: il piano sottoposto ai consiglieri è applicazione del PGT approvato a dicembre e in vigore da aprile, nel Piano dei servizi si tiene conto dell'ampliamento della struttura dell'oratorio, nel periodo utile non sono state presentate in merito osservazioni, si è tenuto conto del PGT e si tiene la possibilità di riscattare la striscia per ampliamento dell'oratorio.

Il Presidente sig. Franco Maria Toscano: la risposta è data dalla stessa mozione, il PGT lo ha previsto, c'è una fascia assicurata da PGT di 8 metri, è un concetto su cui si potevano presentare osservazioni, è presentato così.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: è chiaro che si è deciso così nel PGT e si applica, ma il Consiglio Comunale è sovrano e si può cambiare, si dice spesso che ci si ricollega al piano del 1990, si dica se si vuole modificare PGT o no, nessuna osservazione è stata presentata, sono state presentate quelle osservazioni che al momento sembravano più rilevanti e di interesse generale, si pensava che potesse essere ricompreso nella sensibilità della maggioranza, è stata fatta una riunione dei capigruppo prima del PGT, è stata proposta la modifica per togliere il giardino dell'oratorio per altro spazio pubblico e poi non è stato accolto.

Il consigliere sig. Massimo Panara: si trattava di spazio dietro all'abside, passaggio ciclopedonale.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: ci sono molte cose che non si volevano fare e non si sono fatte, è non senso, sono cose che poi non si fanno, 8 metri non servono a niente, si chiede ripensamento o si conferma la diversa sensibilità reale di questa amministrazione, ora viene adottato, ma si possono fare osservazioni, anche il PGT può

essere modificato, prende atto che il ripensamento non c'è, si spera nel futuro, se non ci sarà è scelta sbagliata, occorre pareggiare gli oneri.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: valutato che la mozione è possibilista, è oggettivo che l'operatore è già gravato da oneri, magari si può ridurre per avere più spazi, è più opportuno soprassedere o andare avanti in questo modo? La mozione va votata, il suo gruppo non è del tutto favorevole né contrario, si asterrà, si dovrebbe trovare la possibilità di sensibilizzare l'operatore e trovare modo per permettere di espandersi.

Il consigliere sig. Cattoni Gian Pietro: gli oneri sono presenti, le urbanizzazioni raddoppiate, nel computo c'è 50% in più per costo fabbricazioni e quindi operatore cerca di rivalersi. Si deve trovare la compensazione.

Si passa quindi alla votazione della mozione:

con voti favorevoli n. 2 (Cattoni, Del Ben), astenuti n. 2 (Tarantola C, Tarantola MG)
contrari: n. 9

la mozione è respinta.

Il consigliere sig. Massimo Panara: propone emendamento (allegato B)

Fine dell' art. 9 dello schema convenzione.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: chiede se la documentazione relativa al piano è soggetta a privacy? (La risposta è no), quindi precisa che non sono stati messi a disposizione di alcuni componenti della Commissione consiliare che non hanno ricevuto neanche la convocazione, non ha potuto visionare la documentazione, non ha potuto dare il proprio contributo, il Presidente dovrebbe chiedere scusa, perché ha confermato che la documentazione era soggetta a privacy, non deve prendere scuse.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: l'emendamento è stato concordato con amministrazione.

(Risposta: sì). Allora è conferma di non volere allargare l'oratorio, non si vuole dare la possibilità di allargare oratorio, infatti si crea passaggio pedonale, nella fascia 8 metri, ci sono due metri per passaggio.

Il consigliere sig. Massimo Panara : qualora l'amministrazione si facesse dare in cessione si sposterebbe tutto a nord.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: ma non costa zero lire lo spostamento.

Il consigliere sig. Massimo Panara: il passaggio è privato.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: si fa adesso una cosa che magari fra 10 anni si deve rifare? Il passaggio è funzionale o è meglio non fare nulla?

Il consigliere sig. Michele Ferrario: precisa che in Commissione è stato detto che i dati non possono essere messi all'esterno, non si negava la presa visione.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: non si è potuto prendere visione dei documenti, l'ufficio tecnico non li dati, non sono stati trasmessi via mail.

Il consigliere sig. Toscano Franco Maria: la visione deve essere garantita, ma non l'esposizione a tutti.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: chiede un chiarimento sull'argomento: la funzionalità del collegamento, chi lo dimostra?

Il consigliere sig. Massimo Panara : il comune quando esamina le pratiche.

L'Assessore sig. Umberto Radici: è il codice civile, si deve costituire servitù passiva ove reca minor danno, PA3 e PA4 sono interventi distinti, due abitazioni e

ristrutturazione, il cascinale è funzionale al recupero, dà facoltà agli abitanti di accedere al parcheggio pubblico, è funzionale alla godibilità dei futuri abitanti.

Si passa alla votazione dell'emendamento:

Con voti favorevoli n. 9, contrari n. 2 (Cattoni, Del Ben), astenuti n. 2 (Tarantola C e Tarantola MG), l'emendamento è approvato.

Prosegue la discussione sull'odg.

Il consigliere sig.ra Maria Grazia Tarantola: chiede quale sarà la tempistica nella realizzazione?

Il consigliere sig. Massimo Panara : dà spiegazioni in merito.

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: precisa che il suo non è intervento tecnico, sottolinea che anche con questo intervento una parte del paese viene meno, viene persa la memoria, non è contrario al privato che fa valere i propri diritti, ma non piace l'idea, vuole ricordare Rosate fruibile da chi l'ha abitato finora, vorrebbe passare davanti ancora al muretto che si dice di "manzoniana memoria" e non al parcheggio, ma quella dell'Amministrazione è scelta che condivide poco, non nel particolare, ma è un modo di costruire illogico e non necessario, si tratta di sfogo non tecnico, ma politico.

Il consigliere sig. Carlo Meroni: c'è la documentazione in merito alla storicità?

Il consigliere sig. Daniele Del Ben: è ovvio di no, ma ricordarlo piace, così come la strada via Confaloniera, e non si vuole vedere cemento.

Il consigliere sig. Gian Pietro Cattoni: ci sono aspetti fondamentali proposti, ci sarà tempo per vedere le conseguenze, si tratta di due abitazioni, manca contributo ad oratorio, bisogna capire il senso del passaggio, danneggia proprietà e non reca vantaggio, si adotterà astensione dal voto come invito a riflettere, non si potrà più andare incontro ad aspetti con forte valenza sociale.

Il consigliere sig. Carlo Meroni esce alle ore 22,45, rientra dopo un minuto.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: in commissione si è parlato della tombinatura della roggia Marciona, della fognatura, c'era possibilità di raddrizzare il triangolo dietro campo di calcio e non tombinare, le Rogge devono essere in vista, la commissione paesaggio ha dato suo parere?

Il consigliere sig. Massimo Panara non è stato messo nulla a verbale.

Il consigliere sig. Carlo Tarantola: fa sue le parole di Cattoni, non si può negare ad un privato di farsi la casa, il suo gruppo avrebbe esteso il PGT, non sono contrario a estensione di privato, ma non erano d'accordo con il PGT di questa amministrazione.

Si passa quindi alla votazione.

Con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Cattoni, Del Ben, Tarantola C, Tarantola MG)

D E L I B E R A

1) di adottare la proposta di progetto di piano di recupero di immobili in via XXV aprile - via Gallotti (PA3 e PA4) a destinazione residenziale a firma dell'arch. Fausto Rosso composto dai seguenti elaborati:

A Elaborati del piano urbanistico attuativo

A.01 Relazione illustrativa

A.02-12 n.12 tavole grafiche

A.13 stima del costo delle opere da realizzare

A.14 norme di attuazione del piano di recupero

B elaborati illustrativi dei nuovi edifici "A" e "B"

B.01-08 n. 8 tavole grafiche

C altri documenti ed elaborati

C.01 valutazione impatto paesistico

C.02 atti di proprietà

C.03 cronoprogramma di attuazione

2) di depositare la deliberazione di adozione, unitamente agli elaborati, per 15 giorni nella segreteria comunale e di pubblicare apposito avviso all'albo pretorio comunale. Dando atto che durante il periodo di pubblicazione chiunque ha facoltà di prenderne visione e nei successivi 15 giorni di presentare osservazioni ai sensi dell'art.14 commi 2-3 della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005;

Successivamente il Consiglio Comunale dichiara con voti favorevoli n. 9, astenuti n. 4 (Cattoni, Del Ben, Tarantola C, Tarantola MG) il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del d.Lgs 267/2000.

COMUNE DI ROSATE

SEDUTA DI CONSIGLIO DEL 28.7.09 DELIBERA N. 35
(Art.49 DLGS 267/2000)

=====

OGGETTO:

Adozione Piano di Recupero immobili via XXV aprile via Gallotti (PA3 e PA4).

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Visto con parere favorevole.

Il, 28.07.09

Il Responsabile del Servizio Interessato
F.to ord. Pietro Codazzi

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Visto con parere favorevole.

Il, _____

Il Responsabile di Ragioneria

PARERE DI LEGITTIMITA'

Visto con parere favorevole.

Li, _____

Il Segretario Comunale

PARERE DI COPERTURA FINANZIARIA

Visto si assicura la copertura finanziaria.

Li, _____

Il Ragioniere

L'UFFICIO DEL REVISORE DEL CONTO

Si esprime parere favorevole alla citata _____ di bilancio.

Il, _____

Il Revisore del Conto



Rosate, 28 Luglio 2009

Allegato delibera C.C./G.M.

n. 35 del 28.07.09

Al Sindaco di Rosate Sig. Pierluigi Pasi e l. A

Oggetto: Consiglio Comunale del 28.7.2009 punto 4) ed
"Adozione Piano di Lottizzazione PA 3 e PA 4"

MOZIONE

COMUNE DI ROSATE

28 LUG 2009

PROT. N. 6413 Cat. 02. Cl. 03

Premesso che:

- la popolazione di Rosate è aumentata dalle 1900 unit circa degli anni 60 ad oltre 5000 unità odierne, con una decisa ripresa delle lottizzazioni attuata da questa Amministrazione con il P.G.T. approvato il 18.12.2008;
- che in tempi diversi ed anche ora si è reso indispensabile un adeguamento quantitativo - qualitativo dei servizi funzionali alla nuova realtà in costante movimento;
- che l'Oratorio S. Luigi di Rosate svolge un'importante ruolo sociale a favore di centinaia di ragazzi - e - giovani, anche prescindere dalle diverse convinzioni religiose dei singoli (cattolici e pentecosti ecc.);
- che per svolgere al meglio la sua funzione l'Oratorio necessita "anche" di infrastrutture e spazi adeguati, sia al presente che al futuro prevedibile;

- che gli unici spazi contigui rimasti sono quelli ricoperti nei citati P.A. 3 e P.A. 4 in adozione stasera;

SI CHIEDE:

- di riservare uno spazio adeguato per l'Oratorio di Rosate così come era stato individuato nel precedente P.G.T. adottato il 23.2.2006 (circa 1.100/1.200 mq.) da utilizzare sia per campi da gioco e similari, che per infrastrutture fisse di vario tipo con usione gratuita da parte del Comune di Rosate.
- si fa presente che il P.G.T. approvato il 18.12.2008 oltre a garantire il recupero integrale dei notevoli volumi in essere di vario tipo, ha assegnato ai due comparti ulteriori volumetrie tali da consentire l'edificazione di due villette medio-grandi.

Chiediamo una adeguata sensibilità al problema coerentemente con le convinzioni da molti espresse nella vita quotidiana, affinché la proposta sia accolta anche dalla maggioranza.

P. Cattani
Janelle MB

ristrutturazioni), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate, ammonta a complessivi Euro 34.456,70, così determinati:

$$\text{mc } 5.521,91 \times \text{€/mc } 6,24 = \text{€ } 34.456,70$$

Di conseguenza nessun importo è dovuto al Comune a conguaglio, né alla stipula della presente convenzione né all'atto del rilascio dei singoli *Permessi di costruire*, intendendosi ogni onere per l'urbanizzazione primaria interamente assolto con la realizzazione delle opere di cui al presente articolo. Le parti stabiliscono in ogni caso che qualunque eventuale verifica, riconteggio o rideterminazione in corso di attuazione del Piano di Recupero dell'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria verrà effettuato con riferimento alla tariffa vigente nel Comune di Rosate all'atto della data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Recupero.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo dovranno essere realizzate (previa presentazione - a cura e spese dei Proprietari - di apposito progetto esecutivo e rilascio da parte del Comune - del relativo *Permesso di Costruire*) e completamente ultimate con collaudo favorevole entro il termine stabilito al successivo articolo 16.

Le opere eseguite verranno consegnate al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 12; fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sarà a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa).

L'importo di Euro 57.596,63, relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese dei Proprietari, viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta, come più avanti specificato.

Le parti stabiliscono che, qualora per l'attuazione del Piano di Recupero si rendesse indispensabile la realizzazione o il potenziamento, oltre a quelle in precedenza elencate, di ulteriori opere di urbanizzazione primaria ad esso strettamente correlate e pertinenti, ogni conseguente onere sarà posto a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa), i quali formalmente assumono espresso impegno di provvedervi direttamente a loro cura e spese e sollevano il Comune da ogni obbligo ed onere.

Allo scopo di consentire l'utilizzo del realizzando nuovo parcheggio pubblico in Via Gallotti da parte di tutte le funzioni insediate nel compendio immobiliare, i Proprietari si impegnano a realizzare un percorso pedonale interno sul lato sud-ovest della proprietà, a confine con la proprietà parrocchiale, collegante i fabbricati a corte ristrutturandi con la realizzanda pista ciclo-pedonale posta in fregio alla Roggia Marciona.

Resta inteso fra le Parti che l'effettuazione dei previsti interventi sugli edifici esistenti da ristrutturare resta subordinata alla dimostrazione dell'esistenza e della funzionalità di detto collegamento pedonale.

Articolo 09

Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nell'allestimento di "aree verdi di connessione" con annessa pista ciclopedonale (comprensiva di impianto di illuminazione, parapetto laterale di sicurezza e segnaletica verticale e orizzontale) a partire dalla Via Gallotti e fino alla Via Falcone, opere comportanti anche l'intubamento di un tratto della Roggia Marciona.

Le opere di cui sopra sono precisamente individuate, caratterizzate e descritte negli elaborati del Piano di Recupero, ed in particolare nei seguenti:

A.09	- Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10	- Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11	- Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12	- Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13	- Stima del costo delle opere da realizzare	

I Proprietari si obbligano per sé o loro successori o aventi causa a realizzare totalmente a loro cura e spese, previo ottenimento di apposito *Permesso di Costruire* (in seguito alla presentazione di apposito progetto esecutivo), le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, ivi comprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, coordinamento per la sicurezza (d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e ss.mm.ii.).

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano di Recupero, tali opere comportano la spesa complessiva di Euro 99.503,37.

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD IMMOBILI IN
VIA XXV APRILE-VIA GALLOTTI**

(ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 del Piano delle Regole del PGT vigente)

Proprietari: Ambrogio Cazzaniga
Ilaria Cazzaniga
Gabriele Cazzaniga

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Elaborato n.

A.01

Titolo

Relazione illustrativa

Scala:

Data

Aggiornamenti

23 luglio 2009

I Proprietari

.....
.....
.....

II Progettista

.....
.....
.....

Il Responsabile del procedimento

.....

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara,12 -21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551 E-Mail: rosso@arpassociati.it

Collaboratore: dott.arch. Alessandro Galli, dott. arch. Alessandro Santomenna

INDICE

- 1 L'ambito del Piano di Recupero: localizzazione, superficie, proprietà
- 2 Stato di fatto dell'area e degli immobili
- 3 Destinazione urbanistica attuale delle aree secondo il P.G.T. vigente
- 4 Interventi previsti dal Piano di Recupero
- 5 Aree per attrezzature pubbliche (aree standard) ed aree per la viabilità
- 6 Opere di urbanizzazione primaria
- 7 Opere di urbanizzazione secondaria
- 8 Grandezze urbanistiche che caratterizzano il Piano di Recupero
- 9 Elaborati a corredo del Piano di Recupero.

1 L'ambito del Piano di Recupero: localizzazione, superficie, proprietà, individuazione catastale.

Il presente Piano di Recupero, denominato "Piano di Recupero relativo ad immobili in Via XXV Aprile – Via Gallotti", è relativo ad un unico compendio immobiliare situato in Comune di Rosate, nella zona sud-est del nucleo di antica formazione, avente accesso sia dalla Via XXV Aprile che dalla Via Gallotti.

Detto compendio immobiliare presenta una superficie catastale di complessivi mq 9.661 e una superficie reale, quale risulta dal rilievo documentato nella tavola A.05 "Rilievo dello stato di fatto" in scala 1 : 200, ammontante a complessivi mq 9.956.

Il compendio è di proprietà – per le quote di seguito indicate – dei signori Ambrogio Cazzaniga, Ilaria Cazzaniga e Gabriele Cazzaniga e consta sia di fabbricati e relative aree di sedime, sia di aree libere, gli uni e le altre catastalmente individuati nella tabella di seguito riportata (vedi anche l'elaborato A.04 "Estratto catastale" in scala 1 : 1.000).

Si evidenzia che – come risulta dal menzionato estratto mappa - la situazione catastale differisce in modo sensibile dalla situazione reale.

In particolare, la recinzione che separa il compendio immobiliare in argomento dalle aree dell'Oratorio Parrocchiale non coincide con la linea che divide le due proprietà sulla mappa catastale.

I Proprietari hanno dunque da tempo avviato i necessari contatti con la Parrocchia di Santo Stefano e sono attualmente in corso le pratiche per rendere coerente quanto rappresentato in mappa con l'effettivo assetto patrimoniale.

Immobili siti nel comune di ROSATE (CODICE H560), provincia di Milano- CATASTO TERRENI
NB: Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2009

Soggetti intestatari:

CAZZANIGA AMBROGIO n. a Rosate il 18/08/1954 - CF CZZMRG54M18H560F proprietario per 2/4

CAZZANIGA GABRIELE n. a Casorate Primo il 16/04/1980 - CF CZZGRL80D16B988N proprietario per 1/4

CAZZANIGA ILARIA n. a Casorate Primo il 20/02/1977 - CF CZZLRI77B60B988E proprietaria per 1/4

INTESTAZIONE	PARTITA	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERF.			QUALITA'	CLASSE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
						ha	a	ca				
			N.	N.	N.						€	€
Vedi sopra		Rosate	12	178		00	01	20	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	181		00	01	70	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	182		00	10	30	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	196		00	00	29	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	197		00	36	00	semin. irriguo	1	35.14	34.40
Vedi sopra		Rosate	12	281		00	37	50	prato irriguo	1	31.76	25.18
Vedi sopra		Rosate	12	282		00	02	00	semin. irriguo	1	1.95	1.91
Vedi sopra *		Rosate	12	192		00	00	18	ente urbano			
Vedi sopra *		Rosate	12	183		00	00	52	ente urbano			
Vedi sopra **		Rosate	12	180			06	92	corte			

*intestatari correlati come da visura Catasto Fabbricati

** accessorio comune ad ente rurale ed urbano

2 Stato di fatto dell'area e degli immobili

Come già accennato il compendio immobiliare in parola comprende sia fabbricati che aree libere, il tutto come documentato negli elaborati seguenti:

A.05 – *Rilievo dello stato di fatto* scala 1 : 200
A.06 – *Documentazione fotografica*

Contrariamente a quanto si potrebbe intendere dalla lettura delle norme di attuazione del P.G.T., e come del resto è possibile verificare in loco, le aree libere non sono in alcun caso adibite a coltivazioni agricole, trattandosi in realtà:

- di area cortilizia pavimentata nel caso della corte con accesso dalla Via XXV Aprile;
- di strada interna con pavimentazione tipo macadam nel caso del percorso che collega fra loro l'ingresso da Via XXV Aprile con quello da Via Gallotti;
- di giardini con manto erboso per le aree rimanenti.

E' effettivamente utilizzata per usi agricoli una parte dei fabbricati esistenti, ma solo come rimesse di macchinari e come deposito; non vi vengono svolte in particolare attività zootecniche o attività di stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a fermentazione o lavorazioni producenti rumori, polveri, odori o altre emissioni moleste o nocive.

Oltre che essere tutt'ora utilizzati, detti fabbricati sono generalmente in discreto stato di conservazione, salvo quelli contrassegnati sulle planimetrie del Piano di Recupero coi numeri 6 e 7, da tempo in disuso e in cattivo stato di manutenzione. Quelli contrassegnati coi numeri 8 e 9 sono semplici baracche da demolire.

Le destinazioni attuali di ciascun fabbricato è la seguente:

- Edificio 1 : catastalmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad abitazione,
- Edificio 2 : catastalmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad abitazione,
- Edificio 3A / 3B : catastalmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad uso agricolo,
- Edificio 4 : catastalmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad uso agricolo,
- Edificio 5 : attualmente destinato ad uso agricolo,
- Edificio 6 : attualmente destinato ad uso agricolo,
- Edificio 7 : catastalmente classificato come "*abitazione*", un tempo destinato ad abitazione ed attualmente dismesso,
- Edificio 8 : attualmente destinato ad uso agricolo,
- Edificio 9 : attualmente destinato ad uso agricolo.

La superficie coperta totale dei fabbricati esistenti, comprendendo anche le due tettoie agricole contrassegnate sulle planimetrie del Piano di Recupero coi numeri 8 e 9, ammonta a mq 1.059,62, pari ad un rapporto di copertura del 10,64% della superficie totale.

I fabbricati esistenti, escluse ovviamente le due tettoie agricole suddette, presentano una consistenza volumetrica totale ("Volume reale" (Vr), come definito all'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T.) di mc 6.084,55 , che comporta una densità volumetrica pari a circa 0,6 mc/mq. dato che risulterebbe inferiore se calcolato non sul volume reale (Vr) ma sul volume urbanistico (V).

Edifici	Classificazione catastale	Destinazione attuale	Superficie	Altezza	Altezza	Volume	Volume
			del sedime	all'estradosso della gronda	all'estradosso del colmo	reale (Vr)	urbanistico (V)
			mq	mt	mt	mc	mc
1	fabbricato rurale	abitazione	75,67	4,33	4,97	351,87	308,73
2	fabbricato rurale	abitazione	256,50	10,81	12,27	2.959,37	2.434,19
3 A	fabbricato rurale	uso agricolo	108,26	6,55	8,12	794,09	682,04
3 B	fabbricato rurale	uso agricolo	79,07	4,26	5,55	387,84	317,07
4	fabbricato rurale	uso agricolo	118,00	4,91	6,29	660,80	549,88
5	---	uso agricolo	31,58	2,30	2,70	78,95	---
6	---	uso agricolo	7,95	---	---	17,30	---
7	abitazione	abitazione dismessa	87,73	---	---	834,34	---
8	---	uso agricolo	130,40	---	---	---	---
9	---	uso agricolo	164,46	---	---	---	---
TOTALE			1.059,62			6.084,55	4.291,91

Di importanza particolare è la casa padronale, palazzo di antichi signori, caratterizzato da forme, dimensioni e proporzioni tipiche e certamente degne di nota, che lo stesso PGT giustamente segnala e destina a conservazione e valorizzazione.

Come già accennato il compendio immobiliare gode di due accessi, entrambi anche carrabili, uno ad ovest dalla Via XXV Aprile, che lo collega direttamente al centro del paese, l'altro ad est dalla Via Gallotti.

Lungo un ampio tratto del confine sud l'ambito è lambito dalla Roggia Marciona.

Da segnalare infine, al suo interno, la presenza di un albero monumentale, oggetto di prescrizioni sia nella pianificazione sovracomunale che nel P.G.T.

3 Destinazione urbanistica attuale delle aree secondo il P.G.T. vigente

Il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio nel "Nucleo di antica formazione", salvo per una piccola appendice all'estremità est - corrispondente al mappale 282, che ne risulta esclusa.

Detto compendio è compreso nei due ambiti di pianificazione attuativa contraddistinti con le dizioni "PA3" e "PA4" nel Piano delle Regole, che destina una fascia della profondità di circa 10 metri lungo il confine sud a verde pubblico di connessione con relativo percorso pedonale e ciclabile, e una porzione di forma sub-triagonale all'estremità est a parcheggio pubblico. Entrambe le aree sono dunque destinate ad "attrezzature pubbliche" (aree standard).

Occorre sottolineare che la perimetrazione effettuata dal Piano delle Regole è in alcuni casi imprecisa per difetto, e ciò a causa di imprecise rappresentazioni della cartografia aerofotogrammetrica utilizzata. Per questa ragione le tavole grafiche del Piano di Recupero rappresentano e mettono a confronto i due perimetri: quello indicato nel Piano delle Regole e quello effettivo dei confini di proprietà. Si noti tuttavia che si tratta di un aspetto di rilievo scarso o nullo, dal momento che la possibilità edificatoria non è prodotta dall'entità della superficie dell'ambito.

Il Piano delle Regole classifica come segue gli edifici esistenti:

- Edificio 1 : classificato dal Piano delle Regole fra gli "edifici dell'impianto storico");
- Edificio 2 : classificato dal Piano delle Regole fra i "beni di interesse storico e ambientale da valorizzare");
- Edificio 3A / 3B : classificato dal Piano delle Regole fra gli "edifici dell'impianto storico");
- Edificio 4 : classificato dal Piano delle Regole fra gli "edifici dell'impianto storico");
- Edificio 5 : classificato dal Piano delle Regole fra gli "edifici dell'impianto storico");
- Edificio 6 : classificato dal Piano delle Regole fra i "corpi secondari, accessori e rustici");
- Edificio 7 : classificato dal Piano delle Regole fra gli "edifici incongrui" di tipo a) di cui si ammette la sostituzione - a parità di "Volume reale" (Vr) - con differente ubicazione.

- Edificio 8 : classificato dal Piano delle Regole fra i "corpi secondari, accessori e rustici – Baracche").
- Edificio 9 : classificato dal Piano delle Regole fra i "corpi secondari, accessori e rustici – Baracche").

Le norme del P.G.T. applicabili, direttamente o indirettamente, al compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero sono raccolte nell'elaborato seguente:

A.03/d– Stralcio del PGT vigente: elaborato 33 "*Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio*"

In particolare, per la redazione dei due Piani Attuativi (che espressamente è consentito riunire in un solo Piano) l'articolo 87 ("*Nuclei di antica formazione*") delle Norme di Attuazione detta, al paragrafo 87.17 ("*Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi*") le seguenti prescrizioni:

« Nella formazione dei Piani Attuativi perimetrati nella tavola del Piano delle Regole "29.2.PR – *Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato*" in scala 1 : 2.000 si osserveranno le seguenti prescrizioni.

Piano Attuativo "PA2"

... omissis ...

Piano Attuativo "PA3"

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde pubblico situata lungo il lato sud del comparto, come meglio indicato sugli elaborati del Piano dei Servizi.

Dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle opere e la messa a dimora della vegetazione necessaria per l'allestimento del suddetto verde pubblico, ivi compresa la nuova recinzione di separazione con la restante parte del comparto.

Oltre al recupero, riutilizzo e valorizzazione degli edifici esistenti – nel rispetto delle norme di cui al presente articolo – il Piano Attuativo potrà prevedere la nuova costruzione di un edificio avente Superficie lorda abitabile (Sa) massima di 150 mq e Superficie lorda non abitabile (Snr) massima di 150 mq, ubicato in modo tale da garantire nella maggior misura possibile la permanenza e la tutela dell'attività agricola in essere sui terreni del comparto: a tal fine il Piano Attuativo dovrà operare una netta distinzione fra l'area di pertinenza del suddetto nuovo edificio residenziale e i terreni destinati all'attività agricola.

In particolare, la volumetria dell'edificio prospettante la Via XXV Aprile – classificato nella tavola 30.PR "*Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione*" in scala 1:1.000 – come "*edificio incongruo di Tipo A1*" con possibilità di "*sostituzione con mantenimento della volumetria*" – potrà essere trasferita all'interno del presente ambito di pianificazione attuativa (ovviamente in aggiunta alla possibilità edificatoria per nuova costruzione di cui al comma precedente) o, nel caso che venga utilizzata la possibilità di riunire più ambiti (PA3, PA4 ed eventualmente PA2) in unico Piano Attuativo, potrà essere trasferita all'interno dell'ambito complessivo di quest'ultimo.

[**Parte aggiunta in accoglimento dell'osservazione n. 02]**

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "*previsioni planovolumetriche di dettaglio*", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori del nuovo edificio e dei manufatti pertinenziali (recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, tenuto conto delle norme che disciplinano gli interventi nei *Nuclei di antica formazione* e con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da apposito "*Cronoprogramma di attuazione*" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione.

Piano Attuativo "PA4"

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a verde pubblico situata lungo il lato sud del comparto ed inoltre dell'area situata in fregio alla Via Gallotti destinata a parcheggio pubblico, il tutto come meglio indicato sugli elaborati del Piano dei Servizi.

Dovrà inoltre prevedere la realizzazione delle opere e la messa a dimora della vegetazione necessaria all'allestimento del suddetto verde pubblico, nonché la realizzazione del parcheggio pubblico, ivi comprese le nuove recinzioni di separazione con la restante parte del comparto.

Il Piano Attuativo potrà prevedere la nuova costruzione di un edificio avente Superficie lorda abitabile (Sa) massima di 150 mq e Superficie lorda non abitabile (Snr) massima di 150 mq, ubicato in modo tale da garantire nella maggior misura possibile la permanenza e la tutela dell'attività agricola in essere sui terreni del comparto: a tal fine il Piano Attuativo dovrà operare una netta distinzione fra l'area di pertinenza del suddetto nuovo edificio residenziale e i terreni destinati all'attività agricola.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato dalle "previsioni planovolumetriche di dettaglio", come definite dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. Tipologia, morfologia, impostazione architettonico/stilemica, materiali e colori del nuovo edificio e dei manufatti pertinenziali (recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, tenuto conto delle norme che disciplinano gli interventi nei *Nuclei di antica formazione* e con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da apposito "Cronoprogramma di attuazione" avente i contenuti definiti dall'articolo 35 delle presenti norme di attuazione. »

4 Interventi previsti dal Piano di Recupero

Il Piano di Recupero prevede essenzialmente:

- a) la conservazione, il recupero e la valorizzazione (con modalità di intervento differenziate a seconda dei casi) degli edifici esistenti, disposti a corte e aventi accesso dalla Via XXV Aprile, classificati nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "beni di interesse storico e ambientale da valorizzare" e fra gli "edifici dell'impianto storico";
- b) la demolizione dell'edificio esistente in fregio alla Via XXV Aprile, classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici incongrui" di tipo a) di cui si ammette la sostituzione, col recupero del relativo "volume reale" (Vr) che viene utilizzato per le nuove costruzioni di cui infra;
- c) la demolizione (senza recupero del relativo volume) di un piccolo manufatto accessorio adiacente all'edificio di cui al punto precedente, classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici" con denominazione specifica "accessorio";
- d) la demolizione (senza recupero di volume) dei due manufatti esistenti all'estremità sud-ovest dell'ambito, classificati nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici" con denominazione specifica "baracche";
- e) la realizzazione di tre nuovi edifici residenziali monofamiliari, ascrivibili alla tipologia della "casa singola isolata", che si avvalgono in parte della possibilità edificatoria aggiuntiva accordata dal P.G.T. (vedi articolo 87.17 "Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi") e in parte del volume recuperato dalla demolizione di cui al punto b);
- f) la cessione al Comune di parte del sedime su cui attualmente insiste l'edificio di cui al punto b), con l'allargamento della sede stradale della Via XXV Aprile, la formazione della relativa pavimentazione stradale, la realizzazione di nuova recinzione a delimitazione della sede stradale allargata;
- g) la cessione al Comune di aree lungo i confini sud ed est dell'ambito, con la realizzazione di nuova recinzione a delimitazione delle aree private residue. Una porzione minima dell'area ceduta, posta al di là della Roggia Marciona (parte del mapp. 282), è di fatto già adibita a porzione della sede stradale della via Gallotti;
- h) la formazione – sulle aree cedute ed anche su ulteriori aree (mapp. 198) appartenenti ad altra Proprietà, che il Comune provvederà ad acquisire a spese dei sottoscrittori del Piano di Recupero – di opere di urbanizzazione, e precisamente:
 - formazione di un parcheggio pubblico per circa 24 posti auto all'estremità est dell'ambito, con accesso dalla Via Gallotti;
 - allestimento di aree verdi di connessione con annessa pista ciclopedonale (comprensiva di impianto di illuminazione, parapetto laterale di sicurezza e segnaletica verticale e orizzontale) a partire dalla Via Gallotti e fino alla Via Falcone, opere comportanti anche l'intubamento di un tratto della Roggia Marciona.

Gli interventi previsti su ciascuno degli edifici esistenti sono i seguenti (le categorie di intervento utilizzate sono quelle stabilite dal P.G.T.):

- Edificio 1

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione e alla conservazione dei suoi caratteri originari, ivi comprese la giacitura, la sagoma, la morfologia, l'entità complessiva. E' tuttavia ammessa l'introduzione di innovazioni, purché compatibili con i caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), anche con parziale modifica delle facciate, inserendo eventualmente elementi nuovi in coerenza con gli elementi tipici e originari che vanno conservati.

- Edificio 2

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla conservazione del medesimo e dei suoi caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Detti interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.

Gli stessi devono:

- mantenere in essere l'edificio, che pertanto non potrà essere demolito;
- eliminare eventuali elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongano in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (dimensione e forma delle finestre, cornici, fregi, materiali e colori, rapporto tra pieni e vuoti, ecc.);
- mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;
- limitare possibilmente la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo "a cappuccina" esclusivamente verso il giardino retrostante, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico-sanitario.

Il tutto nel rispetto delle prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie e di materiali di cui al paragrafo 03 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente.

- è eccezionalmente ammessa la ricostruzione nel solo caso ricorra l'ipotesi prevista al paragrafo 07 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente.

- Edificio 3A / 3B

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione ed eventualmente al riuso, con conservazione della giacitura e della sagoma.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte (finalizzato ad un differente utilizzo delle stesse) e conseguente modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), con le stesse precisazioni di cui al punto precedente.

- Edificio 4

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione ed eventualmente al riuso, con conservazione della giacitura e della sagoma.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte (finalizzato ad un differente utilizzo delle stesse) e conseguente modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), con le stesse precisazioni di cui al punto precedente.

- Edificio 5

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione e alla conservazione dei suoi caratteri originari, ivi comprese la giacitura, la sagoma, la morfologia, l'entità complessiva. E' tuttavia ammessa l'introduzione di innovazioni, purché compatibili con i caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

E' consentita, a motivo delle sue precarie condizioni statiche che non ne consentono la conservazione, la *Ricostruzione edilizia fedele* del tratto di recinzione adiacente questo edificio.

- Edificio 6

Questo edificio verrà demolito (avendo cura di mantenere in essere e di conservare e valorizzare l'adiacente portale di ingresso alla corte) contestualmente alla demolizione dell'edificio 7.

L'area di sedime verrà in parte ceduta al Comune per l'allargamento della Via XXV Aprile, secondo quanto indicato sugli elaborati grafici del Piano di Recupero.

Lungo la linea di suddivisione fra la parte ceduta e la residua parte privata verrà realizzata una recinzione avente altezza massima totale di mt 2,10 costituita da muro pieno alto mt 0,80 e soprastante cancellata metallica.

– **Edificio 7**

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali contraddistinti con le lettere "A" e "B" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo), ed il relativo "Volume reale" (Vr), pari a mc 834,34, verrà utilizzato all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per la realizzazione del nuovo edificio "C" e, in parte, dei già menzionati edifici "A" e "B".

– **Edificio 8**

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio residenziale contraddistinto con la lettera "C" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo).

– **Edificio 9**

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio residenziale contraddistinto con la lettera "C" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo).

Il Piano di Recupero (vedi le relative norme di attuazione) stabilisce che i suddetti interventi possano dar luogo alla formazione di un numero di *Unità funzionali (Ufn)* non superiore a quelle di seguito elencate:

– Edificio 1	:	n. 2 (due)	unità	
– Edificio 2	:	n. 10 (dieci)	unità	
– Edificio 3A	:	n. 2 (due)	unità	
– Edificio 3B	:	n. 1 (una)	unità	
– Edificio 4	:	n. 0 (zero)	unità	(verosimilmente l'edificio verrà utilizzato per funzioni accessorie stante in ogni caso l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi di pertinenza)
– Edificio 5	:	n. 0 (zero)	unità	(considerata la sua altezza, l'edificio è utilizzabile esclusivamente per funzioni accessorie)
– Edificio 6	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
– Edificio 7	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
– Edificio 8	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
– Edificio 9	:	<u>n. 0 (zero)</u>	<u>unità</u>	(l'edificio è destinato alla demolizione)
In totale:	:	<u>n. 15 (quindici)</u>	<u>unità</u>	

Si precisa che il numero massimo di Unità Funzionali sopra indicato per ciascun singolo edificio potrà essere modificato tanto in più quanto in meno, senza tuttavia che ne possa derivare il superamento del totale di n. 15 unità, che ha carattere prescrittivo e vincolante.

Come già accennato, il Piano di Recupero prevede poi – come espressamente consentito dal P.G.T. – la realizzazione di due nuovi edifici (edificio "A" ed edificio "B") aventi ciascuno una Superficie lorda abitabile (Sa) non superiore a 150 mq.

Poiché la relativa Superficie lorda non abitabile (Snr) eccede (per la presenza di portici, logge e balconi) i 150 mq massimi consentiti dal P.G.T., la relativa eccedenza viene convertita in volume, che viene dedotto da quello ricavato dalla demolizione dell' "edificio incongruo di Tipo A)" esistente in fregio alla Via XXV Aprile (edificio 7, ex abitazione attualmente dismessa).

Per tale ragione, il terzo nuovo edificio la cui costruzione è prevista dal Piano di Recupero (edificio "C") in sostituzione dell'edificio demolito di cui sopra presenta dunque una consistenza complessiva (Volume reale – Vr) inferiore a quella di quest'ultimo (mc 617,00 in luogo di mc 834,34).

La consistenza totale degli interventi previsti, sia relativi ai fabbricati esistenti che ai nuovi fabbricati, è la seguente, utilizzata come base di calcolo sia della dotazione minima obbligatoria di aree standard sia dell'ammontare dei contributi di costruzione per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune:

¹ L'Unità Funzionale (Ufn) è definita come segue all'art. 12 delle N.d.A. del P.G.T.: "Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze".

Edifici	Intervento previsto dal Piano di Recupero	Classificazione catastale	Destinazione attuale	Volume reale (art. 87 N.d.A. del P.G.T.) mc	Volume urbanistico (V) mc
esistenti					
1	ristrutturazione	fabbricato rurale	abitazione	351,87	308,73
2	ristrutturazione	fabbricato rurale	abitazione	2.959,37	2.434,19
3 A	ristrutturazione	fabbricato rurale	uso agricolo	794,09	682,04
3 B	ristrutturazione	fabbricato rurale	uso agricolo	387,84	317,87
4	ristrutturazione	fabbricato rurale	uso agricolo	660,80	549,88
5	restauro e risanam. conservativo	---	uso agricolo	78,95	---
6	demolizione	---	uso agricolo	17,30	---
7	demolizione	abitazione	abitazione dismessa	834,34	---
8	demolizione	---	uso agricolo	---	---
9	demolizione	---	uso agricolo	---	---
Sommano gli edifici esistenti				6.084,55	4.291,91
di nuova costruzione					
A	nuova costruzione	---	Abitazione	---	450,00
B	nuova costruzione	---	Abitazione	---	450,00
C	nuova costruzione	---	Abitazione	---	330,00
Sommano le nuove costruzioni					1.230,00
in totale				---	5.521,91

Quanto alla destinazione d'uso degli edifici, il Piano di Recupero, tenuto conto delle norme del paragrafo 04 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente ("*Destinazioni d'uso*"), prescrive quanto segue:

- a) le attività in essere connesse all'esercizio dell'attività agricola potranno permanere fino alla cessazione dell'attività della relativa azienda agricola (e pertanto con divieto di subentro di altre aziende agricole). E' in ogni caso vietato svolgere le specifiche attività che – ad esclusivo giudizio del Comune (sentita la competente ASL) – risultino nocive o moleste nei confronti del circostante contesto residenziale, quali ad esempio:
- attività zootecniche;
 - deposito e stoccaggio di concimi organici, di liquami di stalla e di altri materiali contenenti deiezioni animali;
 - stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a processi di fermentazione con conseguenti emissioni odorose;
 - attività di macinatura di prodotti agricoli (granaglie e simili) suscettibile di diffondere polveri;
 - stoccaggio di elementi vegetali (erba, rami, arbusti, ecc.) soggetti a processi di fermentazione;
 - triturazione o frantumazione degli stessi per trasformarli in prodotti per la concimazione (o la pacciamatura);
 - attività suscettibili di produrre emissioni acustiche oltre i limiti consentiti.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- b) la destinazione d'uso principale consentita dal Piano di Recupero è la residenza;
- c) oltre alla residenza sono consentite le altre destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la stessa, ammesse dalla normativa specifica di zona (art. 87.04 delle N.d.A. del P.G.T. e articoli ivi richiamati), con esclusione delle destinazioni per le quali è richiesta (vedi art. 55 delle N.d.A. del P.G.T.) una dotazione di aree standard superiore a quella della residenza.
- d) sono in ogni caso vietate le attività rumorose o moleste.

5 Aree per attrezzature pubbliche (aree standard) ed aree per la viabilità

Secondo la regola generale stabilita dal P.G.T. vigente, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") deve essere determinata – in caso di pianificazione attuativa – sulla base della dotazione unitaria di 55 mq per abitante teorico, calcolato secondo il rapporto di 120 mc per abitante.

Nel caso in esame, stante la classificazione catastale dei fabbricati esistenti e il conseguente cambio di destinazione d'uso in ogni caso indotto dagli interventi previsti, anche se di semplice ristrutturazione, occorre considerare per intero:

- sia il Volume (V) degli edifici per i quali è consentita la *Ristrutturazione edilizia*,
- sia il Volume (V) degli edifici la cui costruzione è resa possibile dalla demolizione di edifici esistenti (*Sostituzione edilizia*),
- sia il Volume (V) degli edifici di *Nuova costruzione*.

Il calcolo da effettuare è dunque il seguente:

- Volume (V) degli edifici per i quali è consentita la Ristrutturazione edilizia:	mc 4.291,91
- Volume (V) degli edifici la cui costruzione è resa possibile dalla demolizione di edifici esistenti (Sostituzione edilizia):	mc 330,00
- Volume (V) degli edifici di nuova costruzione:	mc 900,00
- Volume totale (V):	mc 5.521,91
- Abitanti teorici (120 mc/ab)	n. 46,02
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico prescritta dal P.G.T. vigente:	
- unitaria	mq/ab 55
- totale	mq 2.530,87

Per i due ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 il P.G.T., all'articolo 56 delle N.d.A., prescrive tuttavia la cessione di un quantitativo superiore, e precisamente:

PA 3	:	mq 512	+	mq 15	=	mq 527
PA 4	:	mq 1.667	+	mq 15	=	mq 1.682
Totale	:	<u>mq 2.179</u>	+	<u>mq 30</u>	=	<u>mq 2.209</u>

Detto quantitativo viene determinato dal P.G.T. con riferimento alle sole aree ricadenti entro l'ambito dei due Piani Attuativi PA3 e PA4 (e di conseguenza con riferimento alle sole aree di Proprietà dei sottoscrittori del Piano di Recupero).

All'articolo 61 delle N.d.A. il P.G.T. pone invece a carico dei due ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 l'onere di acquisizione di tutte le aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") previste dal Piano dei Servizi sia al loro interno che all'esterno, individuate con le diciture "156 p" e "157 Vp", rispettivamente destinate a parcheggio e a verde pubblico di connessione, determinandone la relativa superficie, in via necessariamente sommaria e provvisoria, come segue:

- area 156 p	:	mq 757
- area 157 Vp	:	<u>mq 2545</u>
totale	:	<u>mq 3.302</u>

Il Piano di Recupero è impostato a partire da quest'ultima indicazione.

Sulla base di più precisa misurazione basata sul rilievo topografico dello stato di fatto, e tenuto conto altresì delle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale nell'attuale fase di pianificazione attuativa e del fatto che parte delle superfici considerate dal P.G.T. coincide col sedime della Roggia Marciona che è già di proprietà del Comune di Rosate, la sopra indicata superficie risulta di mq 2.668, così distinti:

- superficie ricadente entro la proprietà dei sottoscrittori del Piano di Recupero:	mq 2.351
- superficie esterna all'ambito del Piano di Recupero, appartenente ad altra Proprietà (corrispondente al mappale 198, di mq 490 catastali e di mq 317 reali):	<u>mq 317</u>
totale	<u>mq 2.668</u>

Tenuto conto di quanto sopra, e della facoltà in ogni caso riservata all'Amministrazione Comunale di far luogo, in tutto o in parte, alla monetizzazione sostitutiva (art. 46 l.r. 12/2005 e art. 57 N.d.A. del P.G.T.), il Piano di Recupero prevede:

- a) una dotazione effettiva di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") pari a mq 2.174 distinti come segue:
- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| - Superficie ricadente entro la proprietà dei sottoscrittori del Piano di Recupero: | mq 1.857 |
| - Superficie esterna all'ambito del Piano di Recupero, appartenente ad altra Proprietà (corrispondente al mappale 198), che per patto convenzionale il Comune si incarica di acquisire (a spese dei sottoscrittori del Piano di Recupero): | <u>mq 317</u> |
| totale | <u>mq 2.174</u> |
- b) la monetizzazione sostitutiva dei rimanenti mq 494 (mq 2.668 – mq 2.174).

I sottoscrittori del Piano di Recupero si obbligano pertanto:

- a) a cedere gratuitamente al Comune mq 1.857 di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") di Loro proprietà;
- b) a corrispondere al Comune l'importo di Euro 19.760,00 a titolo di monetizzazione sostitutiva per la porzione di aree non cedute, determinato come segue:
 $\text{mq } 2.351 - \text{mq } 1.857 = \text{mq } 494$
 $\text{mq } 494 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 19.760,00$
E' tuttavia prevista la possibilità per il Comune di Rosate di acquisire l'ulteriore porzione di terreno individuata negli elaborati grafici del Piano di Recupero con la dicitura "Area riservata a possibile futura acquisizione da parte del Comune ...", area avente superficie di mq 501, che il Comune potrà utilizzare esclusivamente per modifica del campo di calcio dell'Oratorio Parrocchiale.
Tale opzione potrà essere esercitata dal Comune entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del Piano di Recupero.
Qualora decida di avvalersi di tale opzione, il Comune, per l'acquisizione dell'area, corrisponderà ai Proprietari un corrispettivo determinato sulla base dell'importo unitario di monetizzazione sopra indicato (40,00 €/mq), rivalutato sulla base dell' "Indice del costo delle costruzioni residenziali" pubblicato periodicamente dall'ISTAT;
- c) quanto alla porzione di mq 317 corrispondente al mappeale 198, il Piano di Recupero prevede:
c.1) che la relativa acquisizione verrà effettuata dal Comune con procedura espropriativa,
c.2) che i sottoscrittori del Piano di Recupero anticipano al Comune l'importo corrispondente al relativo costo di acquisizione, ammontante ad Euro 4.755,00 determinati come segue:
 $\text{mq } 317 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 4.755,00$

Oltre alle aree per attrezzature pubbliche suddette, considerate ai fini della dotazione di "aree standard", il Piano di Recupero prevede la cessione agratuita al Comune delle seguenti ulteriori aree necessarie per la viabilità, non considerate ai fini della dotazione di "aree standard" e ammontanti a mq 44 così distinti:

- a) porzione di area per allargamento di un tratto della Via XXV Aprile: mq 26
b) porzione di area già adibita a sede stradale di Via Gallotti: mq 18
sommano: mq 44

6 Opere di urbanizzazione primaria

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione a cura e spese dei suoi sottoscrittori delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- allargamento del tratto finale della Via XXV Aprile;
- parcheggio pubblico avente accesso dalla Via Gallotti, con rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, impianto di illuminazione, segnaletica verticale e orizzontale.

Le opere sopra elencate sono precisamente individuate, caratterizzate e descritte negli elaborati del Piano di Recupero, ed in particolare nei seguenti:

- A.09 - Opere da realizzare. Planimetria generale scala 1 : 200
A.10 - Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche scala 1 : 200
A.11 - Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale scala 1 : 200
A.12 - Opere da realizzare. Sezioni tipo scala 1 : 50
A.13 - Stima del costo delle opere da realizzare

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano di Recupero, le suddette opere di urbanizzazione primaria comportano la spesa complessiva di Euro 57.596,63.

Il predetto importo è superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano di Recupero (volume urbanistico (V) per costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate, ammonta a complessivi Euro 34.456,70, così determinati:

$$\text{mc } 5.521,91 \times \text{€}/\text{mc } 6,24 = \text{€ } 34.456,70$$

Di conseguenza nessun importo è dovuto al Comune a conguaglio, intendendosi ogni onere per l'urbanizzazione primaria interamente assolto con la realizzazione delle opere.

7 Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione a cura e spese dei suoi sottoscrittori di opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nell'allestimento di "aree verdi di connessione" con annessa pista ciclopedonale (comprensiva di impianto di illuminazione, parapetto laterale di sicurezza e segnaletica verticale e orizzontale) a partire dalla Via Gallotti e fino alla Via Falcone, opere comportanti anche l'intubamento di un tratto della Roggia Marciona.

Le opere di cui sopra sono precisamente individuate, caratterizzate e descritte negli elaborati del Piano di Recupero, ed in particolare nei seguenti:

A.09	- Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10	- Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11	- Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12	- Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13	- Stima del costo delle opere da realizzare	

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano di Recupero, tali opere comportano la spesa complessiva di Euro 99.503,37.

Il predetto importo è superiore al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano di Recupero (volume urbanistico (V) per costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate ammonta a complessivi Euro 83.932,99, così determinati:

$$mc \ 5.521,91 \times \text{€}/mc \ 15,20 = \text{€} \ 83.932,99$$

Di conseguenza nessun importo è dovuto al Comune a conguaglio, intendendosi ogni onere per l'urbanizzazione secondaria interamente assolto con la realizzazione delle opere.

8 Grandezze urbanistiche che caratterizzano il Piano di Recupero

Sulla base delle destinazioni stabilite dal Piano di Recupero, le aree del compendio immobiliare oggetto del medesimo risultano così distinte (con riferimento alla superficie reale):

RIEPILOGO SUPERFICI

(riferito alle sole aree di proprietà dei sottoscrittori il Piano di Recupero, costituenti l'ambito del medesimo)

A	Aree da cedere al Comune a titolo gratuito per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (Aree standard):		
	- parcheggio pubblico:	mq	697
	- aree verdi di connessione con annessa pista ciclopedonale:	mq	1.160
	sommano le aree standard:		mq 1.857
B	Area da cedere al Comune a titolo gratuito destinate alla viabilità:		
	- porzione di area per allargamento di un tratto della Via XXV Aprile:	mq	26
	- porzione di area già adibita a sede stradale di Via Gallotti:	mq	18
	sommano le aree destinate alla viabilità:		mq 44
C	Aree private di pertinenza degli edifici esistenti e previsti (Superficie fondiaria (Sf) del Piano di Recupero):		mq 8.055
	Totale (Superficie territoriale (St) del Piano di Recupero):		mq 9.956

9 Elaborati a corredo del Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero è composto dai seguenti elaborati e documenti:

Schema di convenzione

A – Elaborati del piano urbanistico attuativo

A.01	–	Relazione illustrativa	
A.02	–	Planimetria di inquadramento territoriale su CTR	scala 1 : 20.000
A.03/a	–	Stralcio del PGT vigente: Piano dei Servizi, elaborato 26.PS "I servizi previsti nel Comune"	scala 1 : 2.000
A.03/b	–	Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 29.2.PR "Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato"	scala 1 : 2.000
A.03/c	–	Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 30.PR "Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione"	scala 1 : 1.000
A.03/d	–	Stralcio del PGT vigente: elaborato 33 "Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio"	
A.04	–	Estratto catastale	scala 1 : 1.000
A.05	–	Rilievo dello stato di fatto	scala 1 : 200
A.06	–	Documentazione fotografica	
A.07	–	Progetto planivolumetrico	scala 1 : 200
A.08	–	Aree da cedere al Comune	scala 1 : 200
A.09	–	Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10	–	Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11	–	Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12	–	Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13	–	Stima del costo delle opere da realizzare	
A.14	–	Norme di attuazione del Piano di Recupero	

B – Elaborati illustrativi dei nuovi edifici "A" e "B"

B.01	–	Edificio "A" : piante	scala 1 : 100
B.02	–	Edificio "A" : sezioni	scala 1 : 100
B.03	–	Edificio "A" : prospetti	scala 1 : 100
B.04	–	Edificio "B" : piante	scala 1 : 100
B.05	–	Edificio "B" : sezioni	scala 1 : 100
B.06	–	Edificio "B" : prospetti	scala 1 : 100
B.07	–	Particolari di facciata	scala 1 : 50
B.08	–	Consistenza dei nuovi edifici	

C – Altri documenti ed elaborati

C.01	–	Valutazione dell'impatto paesistico	
C.02	–	Atti di proprietà	
C.03	–	Cronoprogramma di attuazione	

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD IMMOBILI IN
VIA XXV APRILE-VIA GALLOTTI**

(ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 del Piano delle Regole del PGT vigente)

Proprietari: Ambrogio Cazzaniga
Ilaria Cazzaniga
Gabriele Cazzaniga

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Elaborato n.

A.14

Titolo

Norme di attuazione del Piano di Recupero

Scala:

Data

Aggiornamenti

23 luglio 2009

I Proprietari

.....
.....
.....

II Progettista

.....
.....
.....

III Responsabile del procedimento

.....

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara,12 -21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551 E-Mail: rosso@arpassociati.it

Collaboratore: dott.arch. Alessandro Galli, dott. arch. Alessandro Santomenna

INDICE

TITOLO PRIMO

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

- Articolo 01 – Finalità ed applicazione delle presenti norme
- Articolo 02 – Localizzazione dell'area e principali contenuti del Piano di Recupero
- Articolo 03 – Elaborati costituenti il Piano di Recupero
- Articolo 04 – Indicazioni vincolanti negli elaborati costituenti il Piano di Recupero

TITOLO SECONDO

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

- Articolo 05 – Interventi ammessi sui singoli edifici esistenti
- Articolo 06 – Realizzazione di nuovi edifici
- Articolo 07 – Destinazione d'uso degli edifici e delle aree
- Articolo 08 – Parcheggi di pertinenza
- Articolo 09 – Norme edilizie particolari

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

- Articolo 10 – Efficacia del Piano di Recupero
- Articolo 11 – Sanzioni urbanistico-edilizie
- Articolo 12 – Disposizioni finali

TITOLO PRIMO

GENERALITA' E CONTENUTO DEL PIANO DI RECUPERO

Articolo 01 – Finalità ed applicazione delle presenti norme

Le presenti norme disciplinano l'effettuazione degli interventi previsti dal "Piano di Recupero relativo ad immobili in Via XXV Aprile – Via Gallotti", comprendente entrambi gli ambiti di pianificazione attuativa contraddistinti con le dizioni "PA3" e "PA4" nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

Il Piano di Recupero è stato redatto e presentato al Comune di Rosate per iniziativa dei proprietari Ambrogio Cazzaniga, Ilaria Cazzaniga e Gabriele Cazzaniga, tutti residente a Rosate.

Lo stesso comprende gli immobili distinti in Catasto Terreni come segue:

Immobili siti nel comune di ROSATE (CODICE H560), provincia di Milano- CATASTO TERRENI NB: Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2009												
Soggetti intestatari:												
CAZZANIGA AMBROGIO n. a Rosate il 18/08/1954 - CF CZZMRG54M18H560F proprietario per 2/4												
CAZZANIGA GABRIELE n. a Casorate Primo il 16/04/1980 - CF CZZGRL80D16B988N proprietario per 1/4												
CAZZANIGA ILARIA n. a Casorate Primo il 20/02/1977 - CF CZZLRI77B60B988E proprietaria per 1/4												
INTESTAZIONE	PARTITA	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERF.			QUALITA'	CLASSE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
			N.	N.	N.	ha	a	ca			€	€
Vedi sopra		Rosate	12	178		00	01	20	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	181		00	01	70	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	182		00	10	30	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	196		00	00	29	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	197		00	36	00	semin. irriguo	I	35.14	34.40
Vedi sopra		Rosate	12	281		00	37	50	prato irriguo	I	31.76	25.18
Vedi sopra		Rosate	12	282		00	02	00	semin. irriguo	I	1.95	1.91
Vedi sopra *		Rosate	12	192		00	00	18	ente urbano			
Vedi sopra *		Rosate	12	183		00	00	52	ente urbano			
Vedi sopra **		Rosate	12	180			06	92	corte			

*intestatori correlati come da visura Catasto Fabbricati
** accessorio comune ad ente rurale ed urbano

Le presenti norme sono vevoli esclusivamente per gli interventi inclusi nell'ambito del suddetto Piano di Recupero ed integrano – in tale ambito – le norme del P.G.T. vigente nel Comune di Rosate.

Articolo 02 – Localizzazione dell'area e principali contenuti del Piano di Recupero.

Il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero è localizzato nella zona sud-est del nucleo di antica formazione di Rosate ed è accessibile dalla Via XXV Aprile e dalla Via Gallotti.

Detto compendio presenta una superficie catastale di complessivi mq 9.661 e una superficie reale, quale risulta dal rilievo documentato nella tavola A.05 del Piano di Recupero "Rilievo dello stato di fatto" in scala 1 : 200, ammontante a complessivi mq 9.956.

Il Piano di Recupero prevede essenzialmente:

- a) la conservazione, il recupero e la valorizzazione (con modalità di intervento differenziate a seconda dei casi) degli edifici esistenti, disposti a corte e aventi accesso dalla Via XXV Aprile, classificati nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "beni di interesse storico e ambientale da valorizzare" e fra gli "edifici dell'impianto storico";
- b) la demolizione dell'edificio esistente in fregio alla Via XXV Aprile, classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici incongrui" di tipo a) di cui si ammette la sostituzione, col recupero del relativo "volume reale" (Vr) che viene utilizzato per le nuove costruzioni di cui infra;
- c) la demolizione (senza recupero del relativo volume) di un piccolo manufatto accessorio adiacente all'edificio di cui al punto precedente, classificato nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici" con denominazione specifica "accessorio";
- d) la demolizione (senza recupero di volume) dei due manufatti esistenti all'estremità sud-ovest dell'ambito, classificati nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici" con denominazione specifica "baracche";
- e) la realizzazione di tre nuovi edifici residenziali monofamiliari, ascrivibili alla tipologia della "casa singola isolata", che si avvalgono in parte della possibilità edificatoria aggiuntiva accordata dal P.G.T. e in parte del volume recuperato dalla demolizione di cui al punto b);
- f) la cessione al Comune di parte del sedime su cui attualmente insiste l'edificio di cui al punto b), con l'allargamento della sede stradale della Via XXV Aprile, la formazione della relativa pavimentazione stradale, la realizzazione di nuova recinzione a delimitazione della sede stradale allargata;
- g) la cessione al Comune di aree lungo i confini sud ed est dell'ambito, con la realizzazione di nuova recinzione a delimitazione delle aree private residue. Una porzione minima dell'area ceduta, posta al di là della Roggia Marciona (parte del mapp. 282), è di fatto già adibita a porzione della sede stradale della via Gallotti;
- h) la formazione – sulle aree cedute ed anche su ulteriori aree (mapp. 198) appartenenti ad altra Proprietà, che il Comune provvederà ad acquisire a spese dei sottoscrittori del Piano di Recupero – di opere di urbanizzazione, e precisamente:
 - formazione di un parcheggio pubblico per circa 24 posti auto all'estremità est dell'ambito, con accesso dalla Via Gallotti;
 - allestimento di aree verdi di connessione con annessa pista ciclopedonale (comprensiva di impianto di illuminazione, parapetto laterale di sicurezza e segnaletica verticale e orizzontale) a partire dalla Via Gallotti e fino alla Via Falcone, opere comportanti anche l'intubamento di un tratto della Roggia Marciona;

RIEPILOGO SUPERFICI

(riferito alle sole aree di proprietà dei sottoscrittori il Piano di Recupero, costituenti l'ambito del medesimo)

A	Aree da cedere al Comune a titolo gratuito per attrezzature pubbliche e di uso pubblico (<i>Aree standard</i>):		
	– parcheggio pubblico:	mq	697
	– aree verdi di connessione con annessa pista ciclopedonale:	mq	1.160
	sommano le <i>aree standard</i> :		mq 1.857
B	Area da cedere al Comune a titolo gratuito destinate alla viabilità:		
	– porzione di area per allargamento di un tratto della Via XXV Aprile:	mq	26
	– porzione di area già adibita a sede stradale di Via Gallotti:	mq	18
	sommano le aree destinate alla viabilità:		mq 44
C	Aree private di pertinenza degli edifici esistenti e previsti (<i>Superficie fondiaria</i> (Sf) del Piano di Recupero):		mq 8.055
	Totale (<i>Superficie territoriale</i> (St) del Piano di Recupero):		mq 9.956

Sulla base delle destinazioni stabilite dal Piano di Recupero, le aree del compendio immobiliare oggetto del medesimo risultano così distinte (con riferimento alla superficie reale):

Articolo 03 – Elaborati costituenti il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero è costituito dai seguenti elaborati grafici ed analitici:

Schema di convenzione

A - Elaborati del piano urbanistico attuativo

A.01	-	Relazione illustrativa	
A.02	-	Planimetria di inquadramento territoriale su CTR	scala 1 : 20.000
A.03/a	-	Stralcio del PGT vigente: Piano dei Servizi, elaborato 26.PS "I servizi previsti nel Comune"	scala 1 : 2.000
A.03/b	-	Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 29.2.PR "Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato"	scala 1 : 2.000
A.03/c	-	Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 30.PR "Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione"	scala 1 : 1.000
A.03/d	-	Stralcio del PGT vigente: elaborato 33 "Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio"	
A.04	-	Estratto catastale	scala 1 : 1.000
A.05	-	Rilievo dello stato di fatto	scala 1 : 200
A.06	-	Documentazione fotografica	
A.07	-	Progetto planivolumetrico	scala 1 : 200
A.08	-	Aree da cedere al Comune	scala 1 : 200
A.09	-	Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10	-	Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11	-	Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12	-	Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13	-	Stima del costo delle opere da realizzare	
A.14	-	Norme di attuazione del Piano di Recupero	

B - Elaborati illustrativi dei nuovi edifici "A" e "B"

B.01	-	Edificio "A" : piante	scala 1 : 100
B.02	-	Edificio "A" : sezioni	scala 1 : 100
B.03	-	Edificio "A" : prospetti	scala 1 : 100
B.04	-	Edificio "B" : piante	scala 1 : 100
B.05	-	Edificio "B" : sezioni	scala 1 : 100
B.06	-	Edificio "B" : prospetti	scala 1 : 100
B.07	-	Particolari di facciata	scala 1 : 50
B.08	-	Consistenza dei nuovi edifici	

C -Altri documenti ed elaborati

C.01	-	Valutazione dell'impatto paesistico
C.02	-	Atti di proprietà
C.03	-	Cronoprogramma di attuazione

Articolo 04 – Indicazioni vincolanti negli elaborati costituenti il Piano di Recupero

Di quanto rappresentato e stabilito negli elaborati elencati all'articolo precedente, hanno valore vincolante per la realizzazione degli interventi, oltre ai contenuti della convenzione urbanistica:

- a) la posizione, il perimetro e la superficie (salvo motivate variazioni risultanti dal frazionamento) dell'area da cedere per l'allargamento della Via XXV Aprile, quali risultano dall'elaborato A.08 del Piano di Recupero "Aree da cedere al Comune" in scala 1 : 200;
- b) la posizione, il perimetro e la superficie (salvo motivate variazioni risultanti dal frazionamento) delle aree da cedere per attrezzature pubbliche (parcheggio pubblico, verde di connessione con annessa pista ciclopedonale), quali risultano dal predetto elaborato del Piano di Recupero;
- c) la posizione, il perimetro e la superficie (salvo motivate variazioni risultanti dal frazionamento) dell'area da cedere già attualmente adibita a porzione di sede stradale di Via Gallotti, quali risultano dal predetto elaborato del Piano di Recupero;
- d) la consistenza e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione da realizzare, quali risultano in particolare dai seguenti elaborati del Piano di Recupero:

A.09 Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10 Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11 Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12 Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13 Stima del costo delle opere da realizzare	

E' tuttavia facoltà delle Parti, in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e di rilascio del relativo Permesso di Costruire, concordare caratteristiche differenti, a condizione che ciò non comporti incremento di costo delle opere stesse a carico dei soggetti attuatori;

- e) l'entità complessiva – Volume dell'edificio (V), Volume reale (Vr), Superficie lorda abitabile (Sa), Superficie lorda non abitabile (Snr) – degli edifici esistenti e di quelli di nuova costruzione, come stabilita nelle presenti norme;
- f) la destinazione d'uso consentita per edifici, sia esistenti che di nuova costruzione, come stabilita nelle presenti norme;
- g) il numero massimo di unità funzionali (n. 15 unità) ricavabili mediante gli interventi di recupero, valorizzazione e riuso degli edifici esistenti consentiti dal Piano di Recupero;
- h) l'obbligo di demolizione, nei tempi stabiliti dalle presenti norme, degli edifici contrassegnati sulle tavole del Piano di Recupero coi numeri 6, 7, 8 e 9;
- i) le modalità di intervento sugli edifici esistenti da mantenere;
- l) la tipologia e le principali caratteristiche esteriori degli edifici di nuova costruzione, come rappresentate sugli elaborati progettuali allegati al presente Piano di Recupero e stabilite nelle presenti norme, ferma restando la possibilità di varianti, tanto in fase di richiesta/rilascio del Permesso di Costruire quanto in corso d'opera (con apposite varianti di quest'ultimo), purché nel rispetto delle suddette caratteristiche generali originariamente previste;
- m) le posizioni degli accessi carrabili, come indicate nell'elaborato A.07 del Piano di Recupero "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 e con le ulteriori precisazioni contenute nelle presenti norme;
- n) la formazione della "cortina vegetale di mitigazione paesistica" lungo il perimetro sud ed est dell'ambito del Piano di Recupero;
- o) la posizione e tipologia delle recinzioni;
- p) quanto ulteriormente stabilito, prescritto e precisato – purché in forma prescrittiva e non semplicemente indicativa – nelle presenti norme di attuazione del Piano di Recupero.

TITOLO SECONDO

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

Articolo 05 – Interventi ammessi sui singoli edifici esistenti

Con riferimento all'individuazione (numerazione progressiva) degli edifici risultante dagli elaborati grafici del Piano di Recupero A.05 "Rilievo dello stato di fatto" e A.07 "Progetto planivolumetrico", entrambi in scala 1 : 200, sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) **Edificio 1** (catastralmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad abitazione, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici dell'impianto storico").

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione e alla conservazione dei suoi caratteri originari, ivi comprese la giacitura, la sagoma, la morfologia, l'entità complessiva. E' tuttavia ammessa l'introduzione di innovazioni, purché compatibili con i caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, anche con possibilità di modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), anche con parziale modifica delle facciate, inserendo eventualmente elementi nuovi in coerenza con gli elementi tipici e originari che vanno conservati.

- 2) **Edificio 2** (catastralmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad abitazione, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "beni di interesse storico e ambientale da valorizzare").

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla conservazione del medesimo e dei suoi caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Detti interventi possono comportare eventuali modifiche esterne solo se le stesse non compromettano né l'unità tipologica dell'organismo architettonico né i principali elementi morfologici e decorativi riferibili all'epoca della costruzione, o che ne costituiscono un coerente completamento.

Gli stessi devono:

- mantenere in essere l'edificio, che pertanto non potrà essere demolito;
 - eliminare eventuali elementi (strutturali o sovrastrutturali) che si pongano in evidente contrasto con i connotati stilistici originari e caratteristici, modificando eventualmente anche le parti strutturali esterne dell'organismo architettonico, salvo la conservazione dei caratteri e degli elementi tipici, connotativi e prevalenti (dimensione e forma delle finestre, cornici, fregi, materiali e colori, rapporto tra pieni e vuoti, ecc.);
 - mantenere i materiali originali a vista o, laddove il mantenimento non sia possibile, sostituirli con altri di caratteristiche qualitative ed estetiche coerenti;
 - limitare possibilmente la formazione di eventuali nuove aperture a finestre in falda tipo Velux ed eventualmente del tipo "a cappuccina" esclusivamente verso il giardino retrostante, in quantità e dimensioni limitate alle strette esigenze di carattere igienico-sanitario.
- Il tutto nel rispetto delle prescrizioni generali di tutela e per l'uso di tecnologie edilizie e di materiali di cui al paragrafo 03 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente.
- è eccezionalmente ammessa la ricostruzione nel solo caso ricorra l'ipotesi prevista al paragrafo 07 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente.

- 3) **Edificio 3A / 3B** (catastralmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici dell'impianto storico");

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione ed eventualmente al riuso, con conservazione della giacitura e della sagoma.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte (finalizzato ad un differente utilizzo delle stesse) e conseguente modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), con le stesse precisazioni di cui al punto precedente.

- 4) **Edificio 4** (catastralmente classificato come "*fabbricato rurale*", attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici dell'impianto storico");

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione ed eventualmente al riuso, con conservazione della giacitura e della sagoma.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di tamponamento delle parti aperte (finalizzato ad un differente utilizzo delle stesse) e conseguente modifica delle facciate purché in modo coerente con le caratteristiche dell'edificio e del contesto rappresentato dalla corte;
- sostituzione edilizia, nel rispetto del *Volume reale* (Vr), della giacitura, della sagoma, della *Superficie coperta* (Sc), con le stesse precisazioni di cui al punto precedente.

- 5) **Edificio 5** (attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici dell'impianto storico");

Gli interventi su questo edificio dovranno essere finalizzati alla sua valorizzazione e alla conservazione dei suoi caratteri originari, ivi comprese la giacitura, la sagoma, la morfologia, l'entità complessiva. E' tuttavia ammessa l'introduzione di innovazioni, purché compatibili con i caratteri originari.

Le categorie di intervento ammesse sono le seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

E' consentita, a motivo delle sue precarie condizioni statiche che non ne consentono la conservazione, la *Ricostruzione edilizia fedele* del tratto di recinzione adiacente questo edificio.

- 6) **Edificio 6** (attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici").

Questo edificio verrà demolito (avendo cura di mantenere in essere e di conservare e valorizzare l'adiacente portale di ingresso alla corte) contestualmente alla demolizione dell'edificio 7.

L'area di sedime verrà in parte ceduta al Comune per l'allargamento della Via XXV Aprile, secondo quanto indicato sugli elaborati grafici del Piano di Recupero.

Lungo la linea di suddivisione fra la parte ceduta e la residua parte privata verrà realizzata una recinzione avente altezza massima totale di mt 2,10 costituita da muro pieno alto mt 0,80 e soprastante cancellata metallica.

- 7) **Edificio 7** (catastralmente classificato come "*abitazione*", un tempo destinato ad abitazione ed attualmente dismesso, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra gli "edifici incongrui" di tipo a) di cui si ammette la sostituzione - a parità di "*Volume reale*" (Vr) - con differente ubicazione.

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali contraddistinti con le lettere "A" e "B" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo), ed il relativo "Volume reale" (Vr), pari a mc 834,34, verrà utilizzato all'interno dell'ambito del Piano di Recupero per la realizzazione del nuovo edificio "C" e, in parte, dei già menzionati edifici "A" e "B".

- 8) **Edificio 8** (attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici - Baracche").

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio residenziale contraddistinto con la lettera "C" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo).

- 9) **Edificio 9** (attualmente destinato ad uso agricolo, classificato dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente fra i "corpi secondari, accessori e rustici - Baracche").

Questo edificio verrà demolito contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio residenziale contraddistinto con la lettera "C" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200 (vedi articolo successivo).

Articolo 06 - Numero massimo di unità edilizie realizzabili col recupero degli edifici esistenti.

Gli interventi di recupero, valorizzazione e riuso degli edifici esistenti consentiti dal precedente articolo potranno dar luogo alla formazione di un numero di *Unità funzionali* (Ufn)¹ non superiore a quelle di seguito elencate:

- Edificio 1	:	n. 2 (due)	unità	
- Edificio 2	:	n. 10 (dieci)	unità	
- Edificio 3A	:	n. 2 (due)	unità	
- Edificio 3B	:	n. 1 (una)	unità	
- Edificio 4	:	n. 0 (zero)	unità	(verosimilmente l'edificio verrà utilizzato per funzioni accessorie stante in ogni caso l'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi di pertinenza)
- Edificio 5	:	n. 0 (zero)	unità	(considerata la sua altezza, l'edificio è utilizzabile esclusivamente per funzioni accessorie)
- Edificio 6	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
- Edificio 7	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
- Edificio 8	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
- Edificio 9	:	n. 0 (zero)	unità	(l'edificio è destinato alla demolizione)
In totale:	:	<u>n. 15 (quindici)</u>	<u>unità</u>	

Si precisa che il numero massimo di Unità Funzionali sopra indicato per ciascun singolo edificio potrà essere modificato tanto in più quanto in meno, senza tuttavia che ne possa derivare il superamento del totale di n. 15 unità, che è vincolante.

Articolo 07 - Realizzazione di nuovi edifici

Secondo quanto stabilito al paragrafo 17 ("Prescrizioni per la formazione dei Piani Attuativi") dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente, il presente Piano di Recupero prevede e consente la costruzione di due nuovi edifici residenziali, rispettivamente contraddistinti con le lettere "A" e "B" sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200

La tipologia di tali edifici sarà quella della "casa singola isolata".

¹ L'Unità Funzionale (Ufn) è definita come segue all'art. 12 delle N.d.A. del P.G.T.: "Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio con le relative pertinenze, il negozio con le relative pertinenze, l'ufficio con le relative pertinenze, il laboratorio con le relative pertinenze"

L'entità massima dei due edifici sarà la seguente:

Edificio "A"

- Superficie lorda abitabile (Sa): massimo 150,00 mq.
- Superficie lorda non abitabile (Snr): massimo 204,09 mq.

Edificio "B"

- Superficie lorda abitabile (Sa): massimo 150,00 mq.
- Superficie lorda non abitabile (Snr): massimo 182,76 mq.

Superficie lorda abitabile (Sa) e Superficie lorda non abitabile (Snr) potranno essere computate al netto dello spessore dell'involucro, in applicazione dell'art. 2 della l.r. 20.4.1995, n. 26², come modificato dall'art. 12 della l.r. 28.12.2007, n. 33³, ove sia dimostrato che il *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*⁴, definito mediante l' *Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale* (EP_H) ed espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno) è inferiore di almeno il 10% (dieci per cento) rispetto al massimo previsto dalle vigenti norme nazionali⁵ e regionali.⁶

Quanto all'ubicazione all'interno dell'ambito, ciascun edificio sarà realizzato nella posizione indicata nell'elaborato del Piano di Recupero A.07 *"Progetto planivolumetrico"* in scala 1 : 200, con possibilità di variazioni non superiori a mt 5,00 per lato ed in ogni caso nel rispetto della Distanza dai confini di proprietà (Dc) e della Distanza fra edifici (De) stabilite dalle N.d.A. del P.G.T.

Entrambi gli edifici saranno composti da un piano terra avente altezza netta interna non superiore a mt 2,40, da un primo piano abitabile, da un sottotetto inaccessibile avente altezza netta interna (media ponderale) inferiore a mt 2,40.

Le caratteristiche architettoniche esteriori saranno in linea di massima quelle illustrate nei due progetti allegati al presente Piano di Recupero, con possibilità di varianti, tanto in fase di richiesta/rilascio del Permesso di Costruire quanto in corso d'opera (con apposite varianti di quest'ultimo), purché nel rispetto delle caratteristiche generali originariamente previste.

Oltre ai due edifici suddetti, il presente Piano di Recupero consente la costruzione di un **terzo nuovo edificio residenziale, contraddistinto con la lettera "C"** sull'elaborato del Piano di Recupero A.07 *"Progetto planivolumetrico"* in scala 1 : 200.

Anche la tipologia di tale edificio sarà quella della "casa singola isolata".

Il suo Volume reale (Vr) non potrà essere superiore a mc 617,00.

Il Volume reale (Vr) potrà essere computato al netto dello spessore dell'involucro, in applicazione dell'art. 2 della l.r. 20.4.1995, n. 26, come modificato dall'art. 12 della l.r. 28.12.2007, n. 33, ove sia dimostrato che il *Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale*, definito mediante l' *Indice di*

² "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo acustica e di inerzia termica"

³ "Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulla procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della regione) - Collegato 2008"

⁴ Il "Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale" è la quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

⁵ Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

⁶ "Disposizioni inerenti all'efficienza energetica in edilizia" approvate con d.g.r. 26 giugno 2007, n. 8/5018 (Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli articoli 9 e 25 l.r. 24/2006), modificate con D.d.u.o. 30 agosto 2007 n. 9527 (Aggiornamento della procedura di calcolo per determinare i requisiti di prestazione energetica degli edifici), ancora modificata con d.g.r. 31 ottobre 2007, n. 8/5773 (Certificazione energetica degli edifici - Modifiche ed integrazioni alla d.g.r. n. 5018/2007) e ancora modificata con d.g.r. 22 dicembre 2008, n. 8/8745 (Determinazioni in merito alle disposizioni per l'efficienza energetica in edilizia e per la certificazione energetica degli edifici).

prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP_H) ed espresso in kWh/m² anno (chilowattora per metro quadrato di superficie utile dell'edificio per anno) è inferiore di almeno il 10% (dieci per cento) rispetto al massimo previsto dalle vigenti norme nazionali e regionali.

Quanto all'ubicazione all'interno dell'ambito, l'edificio sarà realizzato nella posizione indicata nell'elaborato del Piano di Recupero A.07 "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200, con possibilità di variazioni non superiori a mt 5,00 per lato ed in ogni caso nel rispetto della Distanza dai confini di proprietà (Dc) – considerando come tale anche il perimetro dell' "area riservata a possibile futura acquisizione da parte del Comune ..." – e della Distanza fra edifici (De) stabilite dalle N.d.A. del P.G.T.

L'edificio sarà composto da un piano terra avente altezza netta interna non superiore a mt 2,40, da un primo piano abitabile, da un sottotetto inaccessibile avente altezza netta interna (media ponderale) inferiore a mt 2,40.

Le caratteristiche architettoniche esteriori saranno omogenee con quelle dei due edifici "A" e "B", come illustrate nei due relativi progetti allegati al presente Piano di Recupero.

La consistenza complessiva dei tre nuovi edifici è stata determinata nel rispetto di quanto stabilito al già citato paragrafo 17 ("Prescrizioni per la formazione dei Piani Attualivi") dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente, che prevede:

- la possibilità di realizzare due nuovi edifici aventi ciascuno Superficie lorda abitabile (Sa) massima di 150 mq e Superficie lorda non abitabile (Snr) massima di 150 mq;
- la possibilità di demolire l'edificio 7 e di utilizzare il relativo "Volume reale" (Vr), ammontante a mc 834,34, per nuova/e costruzione/i all'interno dell'ambito del Piano di Recupero

Detta consistenza complessiva è verificata e dimostrata sull'elaborato B.08 del Piano di Recupero "Consistenza dei nuovi edifici".

E' ammesso apportare modificazioni alla consistenza di ciascuno dei realizzandi nuovi edifici, tanto in fase di richiesta/rilascio dei rispettivi Permesso di Costruire quanto in corso d'opera (con apposite varianti del Permesso di Costruire); dette modificazioni potranno essere assentite dal Responsabile del Servizio del Comune di Rosate solo in presenza di nuova verifica/determinazione della consistenza di ciascuno dei tre nuovi edifici e complessiva (somma dei tre edifici), che dovrà risultare da apposito elaborato – analogo al già menzionato elaborato B.08 del Piano di Recupero "Consistenza dei nuovi edifici" – sottoscritto per accettazione da tutti i Proprietari sottoscrittori della convenzione urbanistica relativa al Piano di Recupero o loro successori e aventi causa.

Articolo 08 – Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

Richiamate le norme del paragrafo 04 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente ("Destinazioni d'uso"), viene stabilito che all'interno dell'ambito del Piano di Recupero sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) le attività in essere connesse all'esercizio dell'attività agricola potranno permanere fino alla cessazione dell'attività della relativa azienda agricola (e pertanto con divieto di subentro di altre aziende agricole). E' in ogni caso vietato svolgere le specifiche attività che – ad esclusivo giudizio del Comune (sentita la competente ASL) – risultino nocive o moleste nei confronti del circostante contesto residenziale, quali ad esempio:
 - attività zootecniche;
 - deposito e stoccaggio di concimi organici, di liquami di stalla e di altri materiali contenenti deiezioni animali;
 - stoccaggio di prodotti agricoli soggetti a processi di fermentazione con conseguenti emissioni odorose;
 - attività di macinatura di prodotti agricoli (granaglie e simili) suscettibile di diffondere polveri;
 - stoccaggio di elementi vegetali (erba, rami, arbusti, ecc.) soggetti a processi di fermentazione;
 - triturazione o frantumazione degli stessi per trasformarli in prodotti per la concimazione (o la pacciamatura);
 - attività suscettibili di produrre emissioni acustiche oltre i limiti consentiti.

Sono in ogni caso fatte salve le norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene.

- b) la destinazione d'uso principale consentita dal Piano di Recupero è la residenza;
- c) oltre alla residenza sono consentite le altre destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la stessa, ammesse dalla normativa specifica di zona (art. 87.04 delle N.d.A. del P.G.T. e articoli ivi richiamati), con esclusione delle destinazioni per le quali è richiesta (vedi art. 55 delle N.d.A. del P.G.T.) una dotazione di aree standard superiore a quella della residenza.
- d) sono in ogni caso vietate le attività rumorose o moleste.

Articolo 09 – Parcheggi di pertinenza

Per quanto riguarda la dotazione minima obbligatoria di parcheggi di pertinenza, nell'ambito del Piano di Recupero si applicano:

- per gli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti, le norme del paragrafo 15 dell'articolo 87 delle N.d.A. del P.G.T. vigente (*"Parcheggi di pertinenza di cui alla legge 122/89"*);
- per gli interventi di nuova costruzione (edifici "A", "B" e "C") le norme dell'articolo 20 delle N.d.A. del P.G.T. vigente (*"Parcheggi privati"*).

Articolo 10 – Norme edilizie particolari

L'edificazione nell'ambito del Piano di è soggetta ai criteri e alle norme seguenti.

A) SPAZI ESTERNI DI PERTINENZA

A.1 – Aree libere

Le superfici scoperte private verranno adeguatamente sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto ed arbusti, salvo le parti destinate a:

- marciapiedi perimetrali agli edifici,
- accessi,
- percorsi,
- parcheggi e relativi spazi di accesso e manovra.

Numero, ubicazione ed essenza di alberi, siepi ed arbusti verranno indicati nei progetti allegati ai Permessi di costruire o concordati col Comune prima della loro messa a dimora.

A.2 – Pavimentazioni esterne

Per gli spazi esterni privati da pavimentare, sia pedonali che carrabili, è vietato l'uso delle pavimentazioni continue in asfalto e in calcestruzzo; sono invece consentiti tutti i tipi di pavimentazione discontinua, quali ad esempio:

- elementi lapidei naturali (ciottoli di fiume e simili);
- elementi lapidei lavorati (blocchetti, lastre, ecc.);
- elementi artificiali in cls (masselli autobloccanti colorati, quadrotti rivestiti con ghiaietto lavato, mattonelle in cls vibrocompresso, ecc.);
- elementi artificiali in cotto (mattonelle, tavelle, mattoni, listelli, ecc.);
- elementi ceramici (ceramiche antigelive, grés fine porcellanato, klinker, ecc.);
- "prato armato" con elementi prefabbricati in cls o in materiale sintetico.

Ove prescritto, dette pavimentazioni dovranno essere di tipo antisdrucciolevole e dotate delle pendenze massime ammesse, nel rispetto delle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

In ogni caso dovranno essere previsti idonei sistemi di allontanamento delle acque meteoriche.

A.3 – Parcheggi privati

Gli spazi scoperti adibiti a parcheggi privati di pertinenza saranno pavimentati come stabilito all'articolo precedente e possibilmente alberati.

A.4 -- Muri di contenimento

Eventuali muri di contenimento saranno realizzati preferibilmente con il lato in vista intonacato e tinteggiato, ovvero rivestito con mattoni a vista, blocchi in cemento vibrocompresso colorato, elementi in pietra o materiali similari.

B) RECINZIONI

Le recinzioni potranno essere realizzate con muro pieno nella parte inferiore, avente altezza massima di 80 cm, e soprastante cancellata metallica verniciata, a disegno semplice e tradizionale, tinteggiata all'ossido di ferro micaceo colore grigio antracite o con vernici di altro tipo purché di colore scuro. L'altezza totale della recinzione non potrà superare metri 2,10;

E' in ogni caso raccomandata, di fianco alle recinzioni, la realizzazione di siepi o di rampicanti.

C) OPERE DI MITIGAZIONE PAESISTICA

E' obbligatoria la realizzazione di una "cortina vegetale di mitigazione paesistica" dell'intervento edificatorio lungo i lati est e sud dell'ambito del Piano di Recupero, per tutto lo sviluppo delle aree destinate ad attrezzature pubbliche.

Detta cortina verrà realizzata nella posizione indicata nell'elaborato A.07 del Piano di Recupero "Progetto planivolumetrico" in scala 1 : 200.

La stessa sarà costituita da alberi di alto fusto a foglia caduca della varietà "Carpinus betulus".

E' tuttavia in facoltà del Comune, anche su proposta delle Proprietà, concordare la messa a dimora di specie diverse.

D) ALBERO MONUMENTALE

Nell'ambito del Piano di Recupero è presente, nella posizione risultante dai relativi elaborati grafici, un "albero monumentale".

Coerentemente con quanto prescritto dall'articolo 106 delle *Norme di Attuazione del Piano di Governo del Territorio* vigente, a detto albero si applicano le seguenti prescrizioni:

- è vietato danneggiare o abbattere l'albero;
- l'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato e adeguatamente documentato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative;
- in tal caso l'abbattimento verrà autorizzato dal Comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

TITOLO TERZO

ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Articolo 11 – Efficacia del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero ha efficacia per dieci anni a partire dalla sua definitiva approvazione.

Articolo 12 – Sanzioni urbanistico-edilizie

Per l'inosservanza delle presenti norme vengono applicate le sanzioni previste in materia urbanistico-edilizia dalle leggi vigenti, dal Regolamento Edilizio e dalle norme del P.G.T..

Per quanto riguarda le violazioni in materia di inquinamento, si rimanda alle sanzioni previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia nonché dall'articolo 674 del Codice Penale.

Articolo 13 – Disposizioni finali

Il presente Piano di Recupero è approvato con la procedura stabilita dall'articolo 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 31, e ss.mm.ii.

Il Piano entra in vigore a partire dalla data di approvazione; le sue previsioni possono essere attuate a partire dalla data di stipula della relativa convenzione.

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE

INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO	PROGRAMMAZIONE	NOTE
a) Casazione e titolo gratuito dell'area destinato ad allargamento del tratto finale della Via XXV Aprile	sub. epistola delle convenzioni del Piano di Recupero.	
b) Casazione e titolo gratuito dell'area già edifica a porzione di sede stradale di Via Gallotti	sub. epistola delle convenzioni del Piano di Recupero.	
c) Casazione a titolo gratuito delle aree per attrezzature pubbliche ("area standard") - cascarelle c.1 c.2	sub. epistola delle convenzioni del Piano di Recupero.	
d) Realizzazione dell'allargamento del tratto finale della Via XXV Aprile e realizzazione della recinzione di separazione con la sede stradale (a) - sede pubblica di connessione con annessa della locale limitatamente alla porzione di proprietà del sottoscrittore del P.R. - residua proprietà privata	sub. epistola delle convenzioni del Piano di Recupero. Il Permesso di costruire potrà essere rilasciato (o la D.I.A. potrà essere presentata) a partire dalla data di compimento del quale sino successivamente alla data di stipula della convenzione. La manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite.	Il Permesso di costruire potrà essere rilasciato (o la D.I.A. potrà essere presentata) a partire dalla data di compimento del quale sino successivamente alla data di stipula della convenzione. La manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite.
e) Realizzazione opere di urbanizzazione primaria (parcheggi) e realizzazione della recinzione di separazione con la sede stradale (a) - sede pubblica di connessione con annessa della locale limitatamente alla porzione di proprietà del sottoscrittore del P.R. - residua proprietà privata	idem	idem
f) Realizzazione opera di urbanizzazione secondaria (verde pubblico di connessione con annessa della locale limitatamente alla porzione di proprietà del sottoscrittore del P.R. - residua proprietà privata)	idem	idem
g) Interventi di conservazione, recupero e valorizzazione degli edifici esistenti: Edificio Classificazione in P.R. del P.G.T. vigente g.1) 1 "edifici dell'impianto storico" g.2) 2 "beni di interesse storico e ambientale da tutelare" g.3) 3A / 3B "edifici dell'impianto storico" g.4) 4 "edifici dell'impianto storico" g.5) 5 "edifici dell'impianto storico" g.6) 6 "copri secondari, accessori e rustici" g.7) 7 "edifici incompatti di tipo a) di cui si ammette la sostituzione - a partire dal Volume (Vi) - con differente destinazione" g.8) 8 "copri secondari, accessori e rustici - Baracche" g.9) 9 "copri secondari, accessori e rustici - Baracche"	<i>Colore di riferimento annessa</i> - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - sostituzione edilizia; - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - sostituzione edilizia. - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia; - sostituzione edilizia. - manutenzione ordinaria e straordinaria; - restauro e risanamento conservativo; - ristrutturazione edilizia. - demolizione senza recupero del Volume (Vr) - demolizione con recupero del Volume (Vr) - demolizione senza recupero del Volume (Vr) - demolizione senza recupero del Volume (Vr)	<i>idem</i> Il Permesso di costruire potrà essere rilasciato (o la D.I.A. potrà essere presentata) a partire dalla data di compimento del quale sino successivamente alla data di stipula della convenzione. La manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentite. <i>idem</i> <i>idem</i> <i>idem</i> <i>idem</i> <i>idem</i> entro 90 giorni dall'inizio dei lavori di costruzione anche di uno solo dei tre rustici edifici previsti (edifici "A", "B" e "C") ed in ogni caso in tempo utile per permettere il rispetto della data di stipula della convenzione. <i>idem</i> <i>idem</i> prima dell'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio "C" e in ogni caso entro il termine di validità della convenzione. prima dell'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio "C" e in ogni caso entro il termine di validità della convenzione.
h) Nuove costruzioni o ricostruzioni: Edificio h.1) A h.2) B h.3) C	<i>Categorie di intervento annessa</i> Nuove costruzioni Nuova sostituzione Nuova costruzione	<i>idem</i> Il Permesso di costruire potrà essere rilasciato (o la D.I.A. potrà essere presentata) a partire dalla data di stipula della convenzione. <i>idem</i> <i>idem</i>

**PIANO DI RECUPERO RELATIVO AD IMMOBILI IN
VIA XXV APRILE-VIA GALLOTTI**

(ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 del Piano delle Regole del PGT vigente)

Proprietari: Ambrogio Cazzaniga
Ilaria Cazzaniga
Gabriele Cazzaniga

ELABORATI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Elaborato n.

Titolo

Schema di convenzione

Scala:

Data
23 luglio 2009

Aggiornamenti

I Proprietari

.....
.....
.....

II Progettista

.....
.....
.....

Il Responsabile del procedimento

.....

STUDIO DI ARCHITETTURA E DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - STUDIO TECNICO ASSOCIATO

di dott. arch. urb. Francesco Riboldi - dott. arch. Fausto Rosso - dott. arch. Alberto Carabelli

Via Zara, 12 - 21049 - TRADATE (VA)

P. Iva e Cod. Fisc. 01956080129

Tel.: 0331.843021 / 0331.812313 - Fax: 0331.810551 E-Mail: rosso@arpassociati.it

Collaboratore: dott. arch. Alessandro Galli, dott. arch. Alessandro Santomenna

Comune di Rosate
Provincia di Milano
Parco Agricolo Sud Milano

Piano di Recupero
relativo ad immobili in Via XXV Aprile – Via Gallotti
(ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente)

SCHEMA DI CONVENZIONE

Proprietari: Ambrogio Cazzaniga
 Ilaria Cazzaniga
 Gabriele Cazzaniga

INDICE

Articolo	01	<i>Premesse</i>
Articolo	02	<i>Oggetto della convenzione. Documenti</i>
Articolo	03	<i>Attuazione del Piano di Recupero. Solidarietà fra i Proprietari</i>
Articolo	04	<i>Termine di validità della convenzione</i>
Articolo	05	<i>Possibilità edificatoria</i>
Articolo	06	<i>Aree destinate alla viabilità</i>
Articolo	07	<i>Aree per attrezzature pubbliche ("aree standard")</i>
Articolo	08	<i>Opere di urbanizzazione primaria</i>
Articolo	09	<i>Opere di urbanizzazione secondaria</i>
Articolo	10	<i>Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione</i>
Articolo	11	<i>Garanzia fideiussoria</i>
Articolo	12	<i>Collaudo delle opere di urbanizzazione</i>
Articolo	13	<i>Contributo commisurato al costo di costruzione</i>
Articolo	14	<i>Diritti di segreteria</i>
Articolo	15	<i>Modificazioni planivolumetriche in fase di esecuzione</i>
Articolo	16	<i>Tempi. Penalità</i>
Articolo	17	<i>Trasferimento della proprietà degli immobili</i>
Articolo	18	<i>Diritti esistenti</i>
Articolo	19	<i>Fattibilità geologica</i>
Articolo	20	<i>Bonifica delle aree</i>
Articolo	21	<i>Norme in materia di inquinamento acustico</i>
Articolo	22	<i>Interpretazione</i>
Articolo	23	<i>Rispetto delle norme generali</i>
Articolo	24	<i>Spese di registrazione</i>

L'anno duemilanove il giorno del mese di in, davanti a me dott., sono personalmente comparsi i signori :

- **Dott. arch. Pietro Codazzi**, nato a (..) il, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Responsabile del Servizio Territorio ed Ambiente del Comune di Rosate con sede in Rosate, Piazza, codice fiscale, in esecuzione del decreto del Sindaco n. del
- **Ambrogio Cazzaniga**, nato a Rosate (Mi) il 18 agosto 1954 - CF CZZMRG54M18H560F;
- **Ilaria Cazzaniga**, nata a Casorate Primo (Pv) il 20 febbraio 1977 - CF CZZLR177B60B988E;
- **Gabriele Cazzaniga**, nato a Casorate Primo (Pv) il 16 aprile 1980 - CF CZZGRL80D16B988N;

persone della cui identità personale io notaio sono certo.

E quivi:

premess

a) che i signori Ambrogio Cazzaniga, Ilaria Cazzaniga e Gabriele Cazzaniga sono proprietari, per le quote infra indicate, di un compendio immobiliare in Comune di Rosate, in Via XXV Aprile – Via Gallotti, costituito sia da fabbricati e relative aree di sedime, sia da aree libere, che consta dei seguenti immobili:

Immobili siti nel comune di ROSATE (CODICE H560), provincia di Milano- CATASTO TERRENI NB: Situazione degli atti informatizzati al 30/03/2009												
Soggetti intestatari:												
CAZZANIGA AMBROGIO n. a Rosate il 18/08/1954 - CF CZZMRG54M18H560F proprietario per 2/4												
CAZZANIGA GABRIELE n. a Casorate Primo il 16/04/1980 - CF CZZGRL80D16B988N proprietario per 1/4												
CAZZANIGA ILARIA n. a Casorate Primo il 20/02/1977 - CF CZZLR177B60B988E proprietaria per 1/4												
INTESTAZIONE	PARTITA	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	SUPERF.			QUALITA'	CLASSE	REDD. DOM.	REDD. AGR.
			N	N.	N.	ha	a	ca			€	€
Vedi sopra		Rosate	12	178		00	01	20	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	181		00	01	70	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	182		00	10	30	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	196		00	00	29	fabbricato rurale			
Vedi sopra		Rosate	12	197		00	36	00	semin. irriguo	1	35.14	34.40
Vedi sopra		Rosate	12	281		00	37	50	prato irriguo	1	31.76	25.18
Vedi sopra		Rosate	12	282		00	02	00	semin. irriguo	1	1.95	1.91
Vedi sopra *		Rosate	12	192		00	00	18	ente urbano			
Vedi sopra *		Rosate	12	183		00	00	52	ente urbano			
Vedi sopra **		Rosate	12	180			06	92	corte			
*intestatari correlati come da visura Catasto Fabbricati												
** accessorio comune ad ente rurale ed urbano												

b) che detto compendio immobiliare presenta una superficie catastale di complessivi mq 9.661 e una superficie reale di complessivi mq 9.956;

c) che lo stesso è classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio nel "Nucleo di antica formazione", con obbligo di preventiva pianificazione attuativa (vedi ambiti di pianificazione attuativa contraddistinti con le dizioni "PA3" e "PA4" nel Piano delle Regole);

d) che nessuno degli immobili di cui trattasi è soggetto ai vincoli di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e ss.mm.ii., né in relazione alla "parte seconda – beni culturali" né in relazione alla "parte terza –beni paesaggistici";

e) che le aree di cui sopra non risultano comprese, neppure parzialmente, in parchi o riserve naturali, istituiti con legge statale o regionale;

f) che in data i Proprietari hanno presentato al Comune di Rosate, ai sensi e per gli effetti degli artt. 12 e 14 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (*Legge per il governo del territorio*), proposta di "Piano di Recupero" di cui agli artt. 28 e seguenti della legge 05.08.1978, n. 457, comprendente entrambi gli ambiti di pianificazione attuativa contraddistinti con le dizioni "PA3" e "PA4" nel Piano delle Regole;

g) che il progetto di Piano di Recupero presentato è conforme alle prescrizioni e a tutte le norme vigenti in materia ed è conforme al Piano di Governo del Territorio vigente nel comune di Rosate;

h) che la Commissione Edilizia ha esaminato il progetto di Piano di Recupero nella seduta del ed ha espresso parere favorevole;

i) che il Consiglio Comunale, nella seduta del con atto n. ha adottato il Piano di Recupero;

l) che il Piano di Recupero è stato approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. del, divenuta esecutiva in data

m) che lo stesso, unitamente alla convenzione, è diventato esecutivo a tutti gli effetti di legge;

n) che i Proprietari si dichiarano in grado di assumere tutti gli impegni contenuti e prescritti nel presente atto convenzionale;

tutto ciò premesso e confermato tra i comparsi,

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 01

Premesse

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 02

Oggetto della convenzione. Documenti

Costituisce oggetto della presente convenzione l'attuazione delle previsioni del Piano di Recupero denominato "*Piano di Recupero relativo ad immobili in Via XXV Aprile - Via Gallotti (ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 del Piano delle Regole del P.G.T. vigente)*", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. in data

Lo stesso è costituito dai seguenti documenti ed elaborati:

A - Elaborati del piano urbanistico attuativo

A.01 - Relazione illustrativa	
A.02 - Planimetria di inquadramento territoriale su CTR	scala 1 : 20.000
A.03/a - Stralcio del PGT vigente: Piano dei Servizi, elaborato 26.PS " <i>I servizi previsti nel Comune</i> "	scala 1 : 2.000
A.03/b - Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 29.2.PR " <i>Ambiti e aree assoggettati a specifica disciplina: il tessuto urbano consolidato</i> "	scala 1 : 2.000
A.03/c - Stralcio del PGT vigente: Piano delle Regole, elaborato 30.PR " <i>Disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione</i> "	scala 1 : 1.000
A.03/d - Stralcio del PGT vigente: elaborato 33 " <i>Norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio</i> "	
A.04 - Estratto catastale	scala 1 : 1.000
A.05 - Rilievo dello stato di fatto	scala 1 : 200
A.06 - Documentazione fotografica	
A.07 - Progetto planivolumetrico	scala 1 : 200
A.08 - Aree da cedere al Comune	scala 1 : 200
A.09 - Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10 - Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11 - Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12 - Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13 - Stima del costo delle opere da realizzare	
A.14 - Norme di attuazione del Piano di Recupero	

B - Elaborati illustrativi dei nuovi edifici "A" e "B"

B.01	- Edificio "A" : piante	scala 1 :	100
B.02	- Edificio "A" : sezioni	scala 1 :	100
B.03	- Edificio "A" : prospetti	scala 1 :	100
B.04	- Edificio "B" : piante	scala 1 :	100
B.05	- Edificio "B" : sezioni	scala 1 :	100
B.06	- Edificio "B" : prospetti	scala 1 :	100
B.07	- Particolari di facciata	scala 1 :	50
B.08	- Consistenza dei nuovi edifici		

C -Altri documenti ed elaborati

- Valutazione dell'impatto paesistico
- Atti di proprietà
- Cronoprogramma di attuazione

Tutti i documenti sopracitati nei punti A), B), C) costituiscono parte integrante delle presente convenzione; il Comune di Rosate e i Proprietari, in pieno accordo e col consenso di me Notaio, stabiliscono che questi documenti, quali atti pubblici univocamente individuabili, non vengono allegati materialmente alla convenzione ma, controfirmati dalle parti, vengono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Articolo 03

***Attuazione del Piano di Recupero.
Solidarietà fra i Proprietari***

I Proprietari si impegnano a dare completa attuazione a tutte le previsioni del Piano di Recupero, in ordine:

- a) alla cessione delle aree destinate (o già utilizzate) a sedime stradale;
- b) alla cessione delle aree per attrezzature pubbliche ("aree standard");
- c) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- d) alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e) a tutte le relative, necessarie e connesse prestazioni tecniche.

In particolare, i Proprietari assumono in modo esplicito e formale per sé stessi o per i loro successori o aventi causa tutti gli impegni, oneri ed obblighi previsti dalla presente convenzione e noti alle Parti alla data della sua stipulazione.

L'attuazione avverrà in conformità:

- agli elaborati costituenti il Piano di Recupero;
- a quanto pattuito nella presente convenzione;
- alle norme e previsioni del P.G.T. vigente;
- alle norme del vigente Regolamento Edificio;
- alle norme del vigente Regolamento Locale d'Igiene;
- alle eventuali ulteriori prescrizioni contenute nei Permessi di costruire che verranno rilasciati dal Comune.

Resta inteso che i Proprietari (o loro successori o aventi causa) devono considerarsi solidalmente obbligati verso il Comune di Rosate.

Articolo 04

Termine di validità della convenzione

La presente convenzione ha validità di anni 10 (dieci) a far tempo dalla data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Recupero.

Articolo 05

Possibilità edificatoria

La possibilità edificatoria consentita nell'ambito del Piano di Recupero è quella indicata, in coerenza con quanto stabilito dal Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Rosate, dal Piano di Recupero medesimo, in particolare nell'elaborato A.14 "Norme di attuazione del Piano di Recupero".

Articolo 06

Aree destinate alla viabilità

In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, i Proprietari cedono gratuitamente al Comune le seguenti aree necessarie per la viabilità, previste dal Piano di Recupero, ammontanti a mq 44 così distinti:

a) porzione di area per allargamento di un tratto della Via XXV Aprile:	mq	26
b) porzione di area già adibita a sede stradale di Via Gallotti:	mq	18
sommano le aree cedute al Comune destinate alla viabilità:	mq	<u>44</u>

La proprietà di dette aree viene trasferita al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Articolo 07

Aree per attrezzature pubbliche ("aree standard")

In relazione al disposto dell'art. 46, primo comma, lett. a), della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, i Proprietari si obbligano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") previste dal Piano di Recupero.

Le Parti premettono che secondo il P.G.T. vigente il quantitativo di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") da cedere deve essere di norma determinato come segue, tenendo conto della dotazione unitaria del P.G.T. vigente pari a 55 mq per abitante teorico (calcolato secondo il rapporto di 120 mc per abitante) e facendo riferimento, nel caso in esame sia al Volume (V) degli edifici per i quali è consentita la *Ristrutturazione edilizia*, sia al Volume (V) degli edifici la cui costruzione è resa possibile dalla demolizione di edifici esistenti (*Sostituzione edilizia*), sia al Volume (V) degli edifici di *Nuova costruzione* (il tutto come dettagliatamente spiegato nell'elaborato A.01 del Piano di Recupero "Relazione illustrativa"):

- Volume (V) degli edifici per i quali è consentita la Ristrutturazione edilizia:	mc	4.291,91
- Volume (V) degli edifici la cui costruzione è resa possibile dalla demolizione di edifici esistenti (Sostituzione edilizia):	mc	330,00
- Volume (V) degli edifici di nuova costruzione:	mc	900,00
- Volume totale (V):	mc	5.521,91
- Abitanti teorici (120 mc/ab)	n.	46,02
- Dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico prescritta dal P.G.T. vigente:	- unitaria	mq/ab 55
	- totale	mq 2.530,87

Il vigente Piano di Governo del Territorio – all'articolo 61 delle N.T.A. – pone a carico dei due ambiti di pianificazione attuativa PA3 e PA4 l'onere di acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") individuate con le diciture "156 p" e "157 Vp", rispettivamente destinate a parcheggio e a verde pubblico di connessione, determinandone la relativa superficie, in via necessariamente sommaria e provvisoria, come segue:

- area 156 p	:	mq	757
- area 157 Vp	:	mq	<u>2545</u>
totale	:	mq	<u>3.302</u>

Sulla base di più precisa misurazione basata sul rilievo topografico dello stato di fatto, e tenuto conto altresì delle determinazioni assunte dall'Amministrazione Comunale nell'attuale fase di pianificazione attuativa e del fatto che parte delle superfici considerate dal P.G.T. coincide col sedime della Roggia Marciona che è già di proprietà del Comune di Rosate, la sopra indicata superficie risulta di mq 2.668, così distinti:

- superficie ricadente entro la proprietà dei sottoscrittori del Piano di Recupero:	mq	2.351
- superficie esterna all'ambito del Piano di Recupero, appartenente ad altra Proprietà (corrispondente al mappale 198, di mq 490 catastali e di mq 317 reali):	mq	<u>317</u>
totale	mq	<u>2.668</u>

Tenuto conto di quanto sopra, e della facoltà in ogni caso riservata all'Amministrazione Comunale di far luogo, in tutto o in parte, alla monetizzazione sostitutiva (art. 46 l.r. 12/2005 e art. 57 N.d.A. del P.G.T.), il Piano di Recupero prevede:

- a) una dotazione effettiva di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") pari a mq 2.174 distinti come segue:
- | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------------|
| - Superficie ricadente entro la proprietà dei sottoscrittori del Piano di Recupero: | mq | 1.857 |
| - Superficie esterna all'ambito del Piano di Recupero, appartenente ad altra Proprietà (corrispondente al mappale 198), che per patto convenzionale il Comune si incarica di acquisire (a spese dei sottoscrittori del Piano di Recupero): | mq | <u>317</u> |
| totale | mq | <u>2.174</u> |
- b) la monetizzazione sostitutiva dei rimanenti mq 494 (mq 2.668 – mq 2.174).

I Proprietari si sono pertanto obbligati:

- a) a cedere gratuitamente al Comune mq 1.857 di aree per attrezzature pubbliche ("aree standard") di Loro proprietà;
- b) a corrispondere al Comune l'importo di Euro 19.760,00 a titolo di monetizzazione sostitutiva per la porzione di aree non cedute, determinato come segue:

$$\text{mq } 2.351 - \text{mq } 1.857 = \text{mq } 494$$

$$\text{mq } 494 \times \text{€}/\text{mq } 40,00 = \text{€ } 19.760,00$$

Tuttavia le Parti di comune accordo stabiliscono che è riservata al Comune di Rosate la possibilità di acquisire l'ulteriore porzione di terreno individuata nei sottoelencati elaborati del Piano di Recupero con la dicitura "Area riservata a possibile futura acquisizione da parte del Comune ...", area avente superficie di mq 501, da utilizzare esclusivamente per modifica del campo di calcio dell'Oratorio Parrocchiale:

- A.07 - Progetto planivolumetrico scala 1 : 200
 A.08 - Aree da cedere al Comune scala 1 : 200

Tale opzione potrà essere esercitata dal Comune entro 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del Piano di Recupero; vale a tal fine la data di notifica ai Proprietari (o loro successori o aventi causa) della relativa comunicazione del Comune.

Qualora decida di avvalersi di tale opzione, il Comune, per l'acquisizione dell'area, corrisponderà ai Proprietari un corrispettivo determinato sulla base dell'importo unitario di monetizzazione sopra indicato (40,00 €/mq), rivalutato sulla base dell' "Indice del costo delle costruzioni residenziali" pubblicato dall'ISTAT;

- c) quanto alla porzione di mq 317 corrispondente al mappale 198, le parti di comune accordo stabiliscono:
- c.1) che la relativa acquisizione verrà effettuata dal Comune con procedura espropriativa,
- c.2) che i Proprietari anticipano al Comune l'importo corrispondente al relativo costo di acquisizione, ammontante ad Euro 4.755,00 determinati come segue:
- $$\text{mq } 317 \times \text{€}/\text{mq } 15,00 = \text{€ } 4.755,00$$

La proprietà delle aree di cui al punto a) viene trasferita al Comune contestualmente alla stipula della presente convenzione.

Il versamento degli importi di cui ai punti b) e c) viene effettuato in unica soluzione all'atto della stipula della presente convenzione.

Articolo 08

Opere di urbanizzazione primaria

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- allargamento del tratto finale della Via XXV Aprile;
- parcheggio pubblico avente accesso dalla Via Gallotti, con rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, impianto di illuminazione, segnaletica verticale e orizzontale.

Le opere sopra elencate sono precisamente individuate, caratterizzate e descritte negli elaborati del Piano di Recupero, ed in particolare nei seguenti:

- | | | |
|------|----------------------------------------------------------------|---------------|
| A.09 | - Opere da realizzare. Planimetria generale | scala 1 : 200 |
| A.10 | - Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche | scala 1 : 200 |
| A.11 | - Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale | scala 1 : 200 |
| A.12 | - Opere da realizzare. Sezioni tipo | scala 1 : 50 |
| A.13 | - Stima del costo delle opere da realizzare | |

I Proprietari si obbligano per sé o loro successori ed aventi causa a realizzare totalmente a loro cura e spese, previo ottenimento di apposito e specifico *Permesso di Costruire* (in seguito alla presentazione di apposito progetto esecutivo), le opere di urbanizzazione primaria di cui sopra, ivi comprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, coordinamento per la sicurezza (d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e ss.mm.ii.), escluso eventuale contributo per estensione di rete richiesto dal soggetto gestore della rete fognaria ed esclusi altresì eventuale contributo una tantum o canoni annuali da chiunque richiesti per il recapito nella Roggia Marciona delle acque meteoriche provenienti dalle aree pubbliche da realizzare.

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano di Recupero, le suddette opere di urbanizzazione primaria comportano la spesa complessiva di Euro 57.596,63.

Le parti danno atto che il predetto importo è superiore al contributo per oneri di urbanizzazione primaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano di Recupero (volume urbanistico (V) per costruzioni, ricostruzioni o

ristrutturazioni), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate, ammonta a complessivi Euro 34.456,70, così determinati:

$$\text{mc } 5.521,91 \times \text{€}/\text{mc } 6,24 = \text{€ } 34.456,70$$

Di conseguenza nessun importo è dovuto al Comune a conguaglio, né alla stipula della presente convenzione né all'atto del rilascio dei singoli *Permessi di costruire*, intendendosi ogni onere per l'urbanizzazione primaria interamente assolto con la realizzazione delle opere di cui al presente articolo. Le parti stabiliscono in ogni caso che qualunque eventuale riverifica, riconteggio o rideterminazione in corso di attuazione del Piano di Recupero dell'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria verrà effettuato con riferimento alla tariffa vigente nel Comune di Rosate all'atto della data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Recupero.

Le opere di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo dovranno essere realizzate (previa presentazione – a cura e spese dei Proprietari – di apposito progetto esecutivo e rilascio – da parte del Comune – del relativo *Permesso di Costruire*) e completamente ultimate con collaudo favorevole entro il termine stabilito al successivo articolo 16.

Le opere eseguite verranno consegnate al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 12; fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sarà a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa).

L'importo di Euro 57.596,63, relativo alle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese dei Proprietari, viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta, come più avanti specificato.

Le parti stabiliscono che, qualora per l'attuazione del Piano di Recupero si rendesse indispensabile la realizzazione o il potenziamento, oltre a quelle in precedenza elencate, di ulteriori opere di urbanizzazione primaria ad esso strettamente correlate e pertinenti, ogni conseguente onere sarà posto a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa), i quali formalmente assumono espresso impegno di provvedervi direttamente a loro cura e spese e sollevano il Comune da ogni obbligo ed onere.

Articolo 09

Opere di urbanizzazione secondaria

Il Piano di Recupero prevede l'esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nell'allestimento di "aree verdi di connessione" con annessa pista ciclopedonale (comprensiva di impianto di illuminazione, parapetto laterale di sicurezza e segnaletica verticale e orizzontale) a partire dalla Via Gallotti e fino alla Via Falcone, opere comportanti anche l'intubamento di un tratto della Roggia Marciona.

Le opere di cui sopra sono precisamente individuate, caratterizzate e descritte negli elaborati del Piano di Recupero, ed in particolare nei seguenti:

A.09	- Opere da realizzare. Planimetria generale	scala 1 : 200
A.10	- Opere da realizzare. Planimetria reti tecnologiche	scala 1 : 200
A.11	- Opere da realizzare. Planimetria materiali e arredo vegetale	scala 1 : 200
A.12	- Opere da realizzare. Sezioni tipo	scala 1 : 50
A.13	- Stima del costo delle opere da realizzare	

I Proprietari si obbligano per sé o loro successori o aventi causa a realizzare totalmente a loro cura e spese, previo ottenimento di apposito e specifico *Permesso di Costruire* (in seguito alla presentazione di apposito progetto esecutivo), le opere di urbanizzazione secondaria di cui sopra, ivi comprese le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, contabilità, collaudi, coordinamento per la sicurezza (d.lgs. 09/04/2008 n. 81 e ss.mm.ii.).

Secondo la stima che forma parte integrante del Piano di Recupero, tali opere comportano la spesa complessiva di Euro Euro 99.503,37.

Le parti danno atto che il predetto importo è superiore al contributo per oneri di urbanizzazione secondaria commisurato alla possibilità edificatoria consentita dal Piano di Recupero (volume urbanistico (V) per costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni), contributo che, secondo la disciplina vigente nel Comune di Rosate ammonta a complessivi Euro 83.932,99, così determinati:

$$\text{mc } 5.521,91 \times \text{€}/\text{mc } 15,20 = \text{€ } 83.932,99$$

Di conseguenza nessun importo è dovuto al Comune a conguaglio, né alla stipula della presente convenzione né all'atto del rilascio dei singoli *Permessi di costruire*, intendendosi ogni onere per l'urbanizzazione secondaria interamente assolto con la realizzazione delle opere di cui al presente articolo. Le parti stabiliscono in ogni caso che qualunque eventuale riverifica, riconteggio o rideterminazione in corso di attuazione del Piano di Recupero dell'ammontare del contributo per oneri di urbanizzazione primaria verrà effettuato con riferimento alla tariffa vigente nel Comune di Rosate all'atto della data di esecutività della delibera di approvazione del Piano di Recupero.

Le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo dovranno essere realizzate (previa presentazione – a cura e spese dei Proprietari – di apposito progetto esecutivo e rilascio – da parte del Comune – del relativo *Permesso di Costruire*) e completamente ultimate con collaudo favorevole entro il termine stabilito al successivo articolo 16.

Le opere eseguite verranno consegnate al Comune dopo il collaudo favorevole, nei modi descritti al successivo articolo 12; fino alla data della consegna ogni onere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria sarà a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa).

L'importo Euro 99.503,37, relativo alle opere di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a cura e spese dei Proprietari, viene garantito, con l'aggiunta della relativa IVA, con polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta, come più avanti specificato.

Articolo 10

Modalità di appalto delle opere di urbanizzazione

A norma del combinato disposto degli artt. 32, comma 1, lett. g) e 122 del d.lgs. 163/2006, per l'affidamento dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria poste a Loro carico dalla presente convenzione i Proprietari si obbligano ad esperire apposita "procedura negoziata", con invito ad almeno cinque soggetti aventi i requisiti per l'esecuzione di lavori pubblici (e dunque senza necessità di pubblicazione di un bando di gara pubblico).

L'avvenuto esperimento della procedura negoziata dovrà risultare da apposita dichiarazione dei Proprietari al Comune, attestante:

- l'importo a base d'appalto,
- il ribasso ottenuto,
- il conseguente importo netto contrattuale,
- il nominativo del soggetto aggiudicatario.

Alla dichiarazione verranno allegati:

- copia dell'invito, contenente i criteri per l'aggiudicazione,
- la documentazione comprovante il possesso da parte del soggetto aggiudicatario dei requisiti di qualificazione previsti dall'art. 40 del d.lgs. 163/2006.

Si ribadisce che la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri si configura come appalto di lavori pubblici; pertanto le imprese esecutrici dei lavori devono possedere i requisiti per la realizzazione di lavori pubblici in relazione all'importo delle opere da eseguire secondo quanto previsto dal più volte menzionato d.lgs. 163/2006 e ss.mm.ii..

Articolo 11

Garanzia fidejussoria

A garanzia della tempestiva e regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nella presente convenzione, i Proprietari rilasciano a favore del Comune di Rosate – contestualmente alla stipula della presente convenzione – la polizza fidejussoria assicurativa a prima richiesta ammontante ad Euro 157.100,00 (pari al valore di stima di dette opere) oltre IVA, emessa in data, n., dalla Compagnia con sede in, agenzia di

La garanzia viene prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e sarà operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, nei termini e con le modalità stabilite dal successivo articolo 16.

L'efficacia della stessa non potrà cessare se non al rilascio di espresso provvedimento di svincolo da parte del Comune, da effettuarsi all'atto della consegna al Comune delle opere eseguite, dopo il collaudo favorevole (vedi successivo articolo 12).

Articolo 12

Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazione eseguite dai Proprietari (o loro successori o aventi causa) verrà effettuato da tecnico collaudatore nominato dal Comune, dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale o libero professionista esterno (in tal caso iscritto all'Albo regionale dei Collaudatori per la relativa categoria di lavori), a discrezione del Comune, e con spese a carico dei Proprietari (o loro successori o aventi causa).

Il collaudo dovrà essere completato entro 60 giorni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori, quale risulterà da apposito verbale di constatazione redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale entro 15 giorni dalla formale comunicazione dei Proprietari.

Le opere eseguite verranno consegnate al Comune, e da quest'ultimo accettate e prese a carico ad ogni effetto, all'atto della formale presa d'atto (da parte del Comune) del certificato di collaudo favorevole, presa d'atto che dovrà avvenire entro 30 giorni dal rilascio del certificato stesso da parte del Collaudatore. In caso di inerzia del Comune, la consegna si intenderà avvenuta allo spirare del termine predetto.

Articolo 13

Contributo commisurato al costo di costruzione

I Proprietari dovranno corrispondere al comune il contributo commisurato al costo di costruzione di cui agli articoli 43 e 48 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, nella misura, nei modi e nei tempi in vigore al momento del rilascio di ciascun singolo *Permesso di Costruire* o della presentazione della *Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)*.

Articolo 14

Diritti di segreteria

In aggiunta agli importi definiti o richiamati nella presente convenzione, all'atto della presentazione di ciascuna domanda di *Permesso di Costruire* o *Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)*, i Proprietari corrisponderanno i diritti di segreteria nella misura vigente nel Comune di Rosate.

Articolo 15

Modificazioni planivolumetriche in fase di esecuzione

Le indicazioni planivolumetriche risultanti dagli elaborati del Piano di Recupero sono modificabili in sede di progettazione esecutiva – senza necessità di approvazione di preventiva variante – entro i seguenti limiti:

A) Norma generale di legge.

Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, in sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate – senza necessità di approvazione di preventiva variante – modificazioni planivolumetriche alle previsioni del Piano di Recupero, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano stesso, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici.

B) Norma specifica del Piano di Recupero.

Sono inoltre consentite, sempre senza necessità di approvazione di preventiva variante del Piano di Recupero, le modifiche che non si pongano in contrasto con quanto stabilito nelle "*Norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero*" (elaborato A.14).

Articolo 16

Tempi. Penalità

L'attuazione dell'allegato Piano di Recupero dovrà avvenire secondo i tempi previsti nel relativo "Cronoprogramma di attuazione", che ha efficacia prescrittiva e vincolante.

In caso di ritardo nel compimento delle opere pubbliche rispetto ai termini stabiliti nel "Cronoprogramma di attuazione", il Comune, previa contestazione e diffida ad adempiere (entro un congruo termine), notificata per messo comunale o mediante raccomandata a.r., e successiva constatazione in contraddittorio – dopo la scadenza assegnata – della mancato adempimento alla diffida, irrognerà una penale pari allo 0,1% (zero virgola uno per cento) del costo delle opere non eseguite, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo, a partire dal giorno di scadenza del termine assegnato dal Comune con la diffida fino al giorno di completamento dell'opera.

La penale non si applica qualora il ritardo non sia addebitabile ai Proprietari, a condizione che gli Stessi propongano all'approvazione del Comune un nuovo cronoprogramma dei lavori con le giustificazioni del ritardo. Il nuovo cronoprogramma diviene efficace solo dopo l'approvazione della Giunta Comunale.

In caso di mancato pagamento della penale il Comune ha facoltà di rivalersi sulla garanzia fideiussoria di cui all'articolo 11.

Qualora il ritardo si protragga oltre i 45 (quarantacinque) giorni dal termine assegnato con la diffida ad adempiere, il Comune ha facoltà di ordinare la sospensione dei lavori di costruzione degli edifici ad uso privato.

Qualora il ritardo si protragga oltre i 90 (novanta) giorni dal termine assegnato dalla diffida, il Comune ha facoltà di escutere la garanzia fideiussoria di cui all'articolo 11 e di sostituirsi ai Proprietari nella realizzazione delle opere pubbliche.

Articolo 17

Trasferimento della proprietà degli immobili

In caso di alienazione totale o parziale degli immobili inclusi nell'ambito del Piano di Recupero, i Proprietari si obbligano a trasferire agli acquirenti tutti gli impegni assunti con la presente convenzione, restando comunque responsabili in solido nei confronti del Comune fino al totale esaurimento di tutti gli impegni, vincoli e prescrizioni derivanti dall'attuazione del presente Piano di Recupero.

Il mancato inserimento delle conseguenti clausole negli atti di trasferimento, parziale o totale, degli immobili oggetto del Piano di Recupero, come pure l'inserimento di clausole diverse o contrarie, non ha efficacia nei confronti del Comune e non è opponibile alle richieste di quest'ultimo.

Articolo 18

Diritti esistenti

I Proprietari danno atto che il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero è interessato dall'attraversamento di un collettore fognario pubblico, facente parte della rete fognaria comunale e dunque di proprietà del Comune di Rosate, come graficamente rappresentato sulle competenti planimetrie del Piano di Recupero.

I Proprietari si impegnano a non modificare o danneggiare tale manufatto e a non pregiudicarlo in alcun modo la funzionalità. Eventuali modifiche allo stesso potranno essere apportate solo in seguito ad apposita autorizzazione del Comune.

I Proprietari dichiarano che il compendio immobiliare oggetto del Piano di Recupero non è interessato da altre servitù o diritti a favore di chicchessia e sollevano il Comune di Rosate da ogni possibile responsabilità verso terzi in conseguenza dell'approvazione del Piano di Recupero, della stipula della presente convenzione, del rilascio dei successivi provvedimenti abilitativi all'esecuzione di lavori di costruzione.

Articolo 19

Fattibilità geologica

I Proprietari, vista la "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica" approvata dal Comune di Rosate ai fini della formazione del P.G.T. oggi vigente e visto in particolare l'articolo 76 ("Fattibilità geologica") delle N.d.A. dello stesso P.G.T., si impegnano a costruire, ricostruire o ristrutturare gli edifici ad uso privato oggetto del Piano di Recupero nel rispetto delle vigenti norme vigenti in materia di fattibilità geologica, idrogeologia e sismica e sollevano conseguentemente il Comune di Rosate da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 20

Bonifica delle aree

I Proprietari dichiarano sotto la propria responsabilità, sollevando il Comune di Rosate da ogni responsabilità al riguardo, che sulle aree oggetto del Piano di Recupero non sono state svolte attività suscettibili di causare inquinamento dei terreni e che pertanto non si rende necessario, preliminarmente agli interventi previsti dal Piano di Recupero, provvedere ad eliminare la contaminazione dei suoli e delle acque e/o il rischio relativo alla propagazione degli inquinanti, secondo quanto stabilito, in particolare, dal d.m. 25 ottobre 1999, n. 471 "Regolamento recante criteri, procedure e modalità per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati, ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 5 febbraio 1997, n. 22, e successive modificazioni e integrazioni" (recante

“attuazione delle direttive 91/156/CEE sui rifiuti, 91/689/CEE sui rifiuti pericolosi, e 94/62/CE sugli imballaggi e sui rifiuti di imballaggio”).

Articolo 21

Norme in materia di inquinamento acustico

I Proprietari, vista la “Classificazione Acustica del territorio comunale” approvata dal Comune di Rosate e consapevoli del fatto che l’ambito del Piano di Recupero è adiacente alla potenziale fonte di rumori rappresentata dall’Oratorio Parrocchiale, dichiarano di volersi attenere, nella progettazione e realizzazione degli interventi di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione degli edifici ad uso privato oggetto del Piano di Recupero, alle norme vigenti in materia di inquinamento acustico, come qui di seguito sommariamente riepilogate:

- legge 26 ottobre 1995 n. 447 “*Legge quadro sull’inquinamento acustico*”
- decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 5 dicembre 1997 “*Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici*”.
- Legge Regionale del 10 agosto 2001, n. 13: “*Norme in materia di inquinamento acustico*”
- deliberazione della Giunta Regionale del 2 Luglio 2002 n. VII/9776: “*Legge n. 447/1995 «Legge quadro sull’inquinamento acustico» e L.R. 10 agosto 2001, n. 13 «Norme in materia di inquinamento acustico». Approvazione del documento «Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico»*”

I Proprietari si impegnano pertanto a costruire, ricostruire o ristrutturare gli edifici ad uso privato oggetto del Piano di Recupero con requisiti acustici passivi conformi a quanto prescritto dalle sopra menzionate norme vigenti in materia di inquinamento acustico e sollevano conseguentemente il Comune di Rosate da ogni responsabilità al riguardo.

Articolo 22

Interpretazione

In caso di discordanza o di interpretazione diversa fra i contenuti della convenzione e gli elaborati del Piano di Recupero o fra questi ultimi, è comunque prevalente:

- in primo luogo il contenuto o l’interpretazione della convenzione;
- in secondo luogo il contenuto o l’interpretazione delle norme tecniche del Piano di Recupero;
- in terzo luogo il contenuto o l’interpretazione degli altri elaborati del Piano di Recupero.

Articolo 23

Rispetto delle norme generali

Per quanto non previsto e/o non contenuto nel presente atto e relativi allegati, si fa riferimento esplicito a tutte le leggi nazionali, regionali ed alle normative comunali vigenti in materia, con particolare riferimento al Piano di Governo del Territorio e relative Norme di Attuazione, al Regolamento Edilizio, al Regolamento Locale d’Igiene.

Articolo 24

Spese di registrazione

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti al presente atto sono interamente a carico dei Proprietari, in parti uguali.

- Ambrogio Cazzaniga _____
- Ilaria Cazzaniga _____
- Gabriele Cazzaniga _____
- arch. Pietro Codazzi _____

AVVISO DI RETTIFICA E LIQUIDAZIONE - Atto n. 20061T001973000 - Prot. 2898

Notificato il 19-01-08

Atto notaio Boga del 10-3-06, registr. Il 15-3-06, serie 1T, numero 001973

mappali	superficie
6339	380,00
6337	630,00
6030	101,00
	<u>1.111,00</u>

	superf.	prezzo		imposte, interessi, sanzioni					
		unitario	totale	imposta complem. di registro	imposta complem. ipotecaria	imposta complem. catastale	totale	entr. event. ag. delle entrate	totale generale
		8,00%	2,00%	1,00%					
	mq	€/mq	€	€	€	€	€	€	€
dichiarato	1.111,00	130,00	144.589,00	11.567,12	2.891,78	1.445,89	15.904,79		
accertato	1.111,00		167.000,00	13.360,00	3.340,00	1.670,00	18.370,00		
differenza			22.411,00	1.792,88	448,22	224,11	2.465,21		
interessi				73,87	18,47	9,23	101,57		
da pagare				1.866,75	466,69	233,34	2.566,78	30,96	2.597,74

Il presente verbale è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL VICE SINDACO
F.to Toscano Franco Maria

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

PUBBLICAZIONE / COMUNICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di Legge all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi e cioè dal 06/08/2009 al 21/08/2009 .

Rosate, 06/08/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione , insussistenti iniziative, denunce di vizi di illegittimità o di incompetenza, di cui all'articolo 134 comma 3° del testo unico D.Lgs. n. 267/2000

Rosate, 17/08/2009

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Antonia Schiapacassa

COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale, per uso amministrativo.

Rosate, 06/08/2009

IL FUNZIONARIO DELEGATO
Dr.ssa Flori Annalisa



