



**CITTÀ DI
TRADATE**

Tradate, 08/04/2020

Prot. 7593

ATTO RICOGNITIVO DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DI VIA MONTENERO E VIA OSLAVIA - P.E. 501/06 - CONVENZIONE IN DATA 31.3.2008 REP. N. 146510 RACC. N. 12534 ROGITO NOTAIO DOTT. MICHELE PAOLANTONI DI BUSTO ARSIZIO -ART. 93, COMMA 1 TER, LR 11.3.2005 N. 12.

1.- PREMESSE.

Il PII di via Montenero e via Oslavia è stato adottato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 104 del 18.02.2006 ed approvato con Deliberazione di Consiglio comunale n. 30 del 03.04.2007.

La relativa convenzione attuativa è stata stipulata con atto in data 31.03.2008 Rep. 146510, Racc. 12534 a rogito Notaio Dott. Paolantonio di Busto Arsizio, registrato il 28.4.2008 al n. 2859 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese e Servizi Pubblicità Immobiliare il 29.4.2008 n. d'ordine 9166 e 9167 n. di particolare 5708 e 5709.

Il Programma aveva iniziale decadenza in data 03.04.2017 ma, su richiesta del proponente, tale data è stata prorogata, ai sensi dell'art. 30, comma 3 *bis* L. 98/2013, fino al 03.04.2020, come risulta dalla comunicazione del Responsabile dell'Edilizia Privata del Comune di Tradate in data 22.12.2016. prot. 22782.

Il PII non ha rilevanza regionale e rispetta gli obiettivi e le finalità dei P.I.I. indicati nel punto 3.1 del Documento di inquadramento approvato dal Comune di Tradate, in particolare si prefigge l'obiettivo strategico individuato con la lettera "e".

Il PII è compatibile con il vigente PGT che ha incluso l'area oggetto del Programma fra le "Zone C1 – Zone residenziali soggette a piani attuativi di recente approvazione ed in corso di esecuzione", ove, ai sensi dell'art. 29 della NTA del Piano delle Regole, le indicazioni planimetriche e le Norme Tecniche di Attuazione dei Piani esecutivi già approvati ed in corso di esecuzione sono fatte salve e formano parte integrante delle norme del medesimo PGT, trovando applicazione fino allo scadere del termine di efficacia del piano attuativo a cui si riferiscono.

2.- SINTESI DEI CONTENUTI DEL PII.

Il PII riguarda l'area di proprietà della società Campagnola Srl con sede a Tradate, identificata in Catasto, Sezione Censuaria di Abbiate Guazzone, dal foglio 11 mappale 86, la cui superficie complessiva rilevata è pari a mq. 4.427,97.

In sintesi, il PII prevede, principalmente:

- la costruzione di due separati edifici, con diversa destinazione:
 - un edificio residenziale con quattro piani fuori terra per complessivi n. 12 alloggi (tre per ciascun piano) ed un piano interrato da adibirsi a boxes auto (12 rimesse) e cantine;
 - un edificio commerciale con due livelli fuori terra (uno ad uso negozio, quello superiore ad uso uffici) ed un piano interrato da adibirsi a deposito ed a boxes auto;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione con spese a carico dell'operatore privato (salvo il parcheggio del Lotto E previsto a scomputo nella misura del 50% degli oneri) e l'asservimento all'uso pubblico delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la monetizzazione di parte degli standard;
- l'esecuzione di lavori di sistemazione ed ampliamento degli spogliatoi dell'impianto sportivo di via Oslavia, per l'importo complessivo di Euro 200,376,35 a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione primaria (nella misura di Euro 41.168,48 su Euro 110.794,38), a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione secondaria (Euro 46.943,16) e a scomputo totale del contributo aggiuntivo per incremento del valore dell'area (Euro 112.264,71);
- la cessione dei terreni specificamente indicati nella convenzione attuativa a scomputo totale del contributo aggiunto per standard qualitativo (Euro 115.497,54).

3.- INDICI PROGETTUALI DEL PII.

Gli indici progettuali del PII ed i relativi dati sono i seguenti:

TIPOLOGIA DI INDICE	INDICI PROGETTUALI MASSIMI		INDICI PROGETTUALI PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO		URBANIZZAZIONI
	Residenziale	Commerciale	Residenziale	Commerciale	
Superficie Lotto	/	/	1.973,36 mq	1.286,81 mq	1.167,80 mq
Superficie Coperta	888,01 mq	643,40 mq	318,00 mq	634,88 mq	/
Superficie Lorda di Piano	/	1.286,81 mq	/	1.205,22 mq	/
Volume	3.946,72 mc	/	3.120,00 mc	/	/
Superficie utile	/	/	1.040,00 mq	/	/
Unità abitative		/	n. 12	/	/
Superficie standard	min 826,80 mq	min 1.506,52 mq	Monetizzati	1.528,35 mq	/

4.- STATO DI ATTUAZIONE DEL PII.

Ad oggi il PII non è ancora stato attuato quanto alla costruzione degli edifici con destinazione residenziale e commerciale e le relative opere di urbanizzazione (i permessi di costruire non sono ancora stati richiesti).

Campagnola Srl ha interamente eseguito i lavori di sistemazione ed ampliamento dell'impianto sportivo di via Oslavia previsti a scomputo sia degli oneri di urbanizzazione (parzialmente per l'urbanizzazione primaria, totalmente per quella secondaria) che del contributo aggiuntivo per l'aumento di valore dell'area.

La società stessa ha già ceduto al Comune la proprietà degli immobili siti nella frazione di Abbiate Guazzone, in Via Galli, (Catasto Fabbricati Sez. AB foglio 22 particelle 1223/501 e 1223/502, aree urbane 7279 e 7281; Catasto Terreni foglio 9 particelle 7281 e 2054), ed ha già monetizzato, in data 28.3.2008, gli standard relativi all'intervento residenziale.

Gli oneri già assolti ed ancora da assolvere sono i seguenti:

TIPOLOGIA DI CONTRIBUTO	IMPORTO COMPLESSIVO DERIVANTE DAL P.I.I.	ONERI GIÀ ASSOLTI	ONERI ANCORA DA ASSOLVERE	NOTE
Oneri di urbanizzazione primaria	Residenziale € 32.455,08	€ 41.168,48 (a scomputo per lavori eseguiti presso l'impianto sportivo di via Oslavia)	€ 69.625,90	Le tariffe vigenti ad oggi sono uguali a quelle dell'approvazione del P.I.I.
	Commerciale € 78.339,30			
	Totale € 110.794,38			
Oneri di urbanizzazione secondaria	Residenziale € 22.838,76	€ 46.943,16 (a scomputo per lavori eseguiti presso l'impianto sportivo di via Oslavia)	€ 0,00	Le tariffe vigenti ad oggi sono uguali a quelle dell'approvazione del P.I.I.
	Commerciale € 24.104,40			
	Totale € 46.943,16			
Contributo commisurato al costo di Costruzione	Residenziale € 27.000,00 ca	€ 0,00	Residenziale € 27.000,00 ca	Costo stimato di massima
	Commerciale € 35.000,00 ca		Commerciale € 35.000,00 ca	
	Totale € 62.000,00 ca		Totale € 62.000,00 ca	
Standard	Residenziale € 16.536,00	€ 16.536,00 (monetizzazione)	Residenziale € 0,00	Monetizzazione avvenuta in data 28.03.2008
	Commerciale mq 1.528,35		Commerciale mq 1.528,35	

	da realizzare		da realizzare	
Contributo integrativo: incremento valore area	€ 112.264.71	€ 112.264.71	€ 0,00	Lavori a scomputo eseguiti presso l'impianto sportivo di via Oslavia
Contributo integrativo: standard qualitativo	€ 115.497,54	€ 120.000,00	€ 0,00	Cessione immobili di via Galli in Abbiate Guazzone

Si precisa infine che la fidejussione di € 200.376,25 rilasciata in data 27.03.2008 a garanzia delle opere di sistemazione ed ampliamento dell'impianto sportivo è già stata svincolata e restituita a Campagnola S.r.l. in data 13.03.2003, a seguito della completa esecuzione di tali lavori.

Tradate, 07/04/2020

Il Responsabile del Servizio
Edilizia Privata ed Urbanistica
Geom. Maura Perin