

COMUNE DI MAGNAGO

Città Metropolitana di Milano
Settore Ambiente e Territorio

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

OGGETTO: Piano Attuativo produttivo (Logistica) di Via Ferrari in variante al vigente Piano di Governo del Territorio - Proponente: Compagnia di Sviluppo Immobiliare Saronnese S.r.l. (COSVISA S.r.l.).

Istruttoria tecnica ai fini dell'adozione da parte del Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

1. OGGETTO E FINALITÀ

La presente relazione illustra gli esiti dell'istruttoria tecnica condotta dal Settore Ambiente e Territorio sulla proposta di Piano Attuativo produttivo (Logistica) di Via Ferrari, presentata dalla società COSVISA S.r.l. con istanza prot. n. 14154 del 31 ottobre 2025 e successive integrazioni, in variante al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con D.C.C. n. 27 del 21 giugno 2010.

La relazione è redatta ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di attestare la regolarità tecnica del provvedimento di adozione e di fornire al Consiglio Comunale gli elementi conoscitivi necessari alla valutazione della proposta.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1. Il P.G.T. vigente

Il Comune di Magnago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con D.C.C. n. 27 del 21 giugno 2010, divenuto efficace il 13 ottobre 2010 (pubblicazione su B.U.R.L. - Serie Avvisi e Concorsi n. 41) e le relative varianti.

L'ambito oggetto della proposta ricade, per la porzione di proprietà COSVISA S.r.l., nella classificazione "Ambito produttivo soggetto a P.A. (Piano Attuativo)", disciplinato dall'art. 26 delle N.T.A. del Piano delle Regole, con i seguenti parametri:

Parametro	Valore
Superficie d'Ambito (Sa)	mq 58.118,00
Superficie Territoriale (St)	mq 56.288,00
Superficie fondiaria (Sf)	mq 47.772,00
Superficie Coperta max (SC)	mq 28.663,20
Superficie Lorda di Pavimento max (SLP)	mq 38.176,00
Altezza massima (H)	ml 15,00
Indice dotazione verde e parcheggi (VP)	20% St
Distanza confini (Dc)	ml 6,00
Distanza tra edifici (De)	ml 12,00

I mappali di proprietà comunale ricompresi nell'ambito risultano classificati dal P.G.T. vigente: in parte come "aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale - per attività produttive e di interesse strategico", in parte come "ambito produttivo soggetto a piano attuativo" e in parte come sede stradale di Via E. Ferrari.

2.2. Consistenza catastale

La proposta interessa il Foglio 22 del Catasto Terreni del Comune di Magnago, per una superficie catastale complessiva di mq 58.118,00, costituita da:

Proprietà	Mappali	Superficie catastale	% ambito
COSVISA S.r.l. (preliminari)	92, 93, 96, 134, 341, 343, 346, 647, 700, 701	mq 51.988,00	89,45%
Comune di Magnago	604, 605, 606, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 648, 649	mq 6.130,00	10,55%

2.3. Vincoli

Dall'istruttoria condotta:

- il territorio incluso nel Piano Attuativo non risulta compreso, neppure parzialmente, in parchi o riserve naturali istituiti con legge statale o regionale;
- il territorio incluso nel Piano Attuativo non risulta soggetto, neppure in parte, a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- non risultano vincoli archeologici, idrogeologici o di altra natura che ostino all'intervento, fatti salvi gli approfondimenti prescritti in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (saggi archeologici preventivi).

3. LA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

3.1. Contenuti della variante

La proposta di Piano Attuativo introduce variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, articolata nei seguenti profili:

a) accorpamento dei tre lotti contigui: il P.G.T. vigente individua tre ambiti produttivi distinti, separati da una strada di attraversamento in asse longitudinale; la proposta li accorpa in un unico lotto, eliminando la strada interna e realizzando un insediamento unitario;

b) modifica della destinazione d'uso prevalente da insediamento produttivo generico a funzione logistica, ivi incluse le attività di stoccaggio, movimentazione, deposito, smistamento e distribuzione di merci, nonché le attività e i servizi complementari, strumentali e accessori, compatibilmente con la destinazione produttiva di zona;

c) spostamento della viabilità di attraversamento: la strada prevista dal P.G.T. in asse longitudinale al comparto viene eliminata e sostituita da nuova viabilità collocata sul lato sud del Piano Attuativo;

d) permuta di destinazione urbanistica: la variante riclassifica ad "Ambito produttivo soggetto a P.A." l'area situata sul lato est di Via Ferrari (mappali 604, 641 e 644), di superficie catastale complessiva pari a mq 3.160,00, attualmente classificata dal P.G.T. per mq 1.619,30 come "aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale - per attività produttive e di interesse strategico" e per mq 1.540,70 come "ambito produttivo soggetto a piano attuativo (D2)". Contestualmente, una superficie di progetto di mq 3.153,00 situata nella zona sud-est del comparto (mappale 134, parte) viene riclassificata a servizi (aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale). Il saldo netto della permuta è favorevole al Comune: a fronte di mq 1.619,30 di standard soppressi si acquisiscono mq 3.153,00 di nuovi standard, con un incremento netto di mq 1.533,70;

e) modifica del perimetro ovest del piano attuativo nel tratto compreso tra Via Sicilia e Via Ferrari (tra i mappali 506 e 646 del Foglio 22);

3.2. Motivazione dell'interesse pubblico alla variante

L'istruttoria tecnica ha valutato la rispondenza della variante all'interesse pubblico sotto i seguenti profili, conformemente all'orientamento della giurisprudenza amministrativa che richiede, per le varianti che incidono su aree a standard, una motivazione rafforzata (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4176/2024; TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, n. 2380/2019):

a) Riordino urbanistico. L'accorpamento dei tre ambiti produttivi contigui in un unico lotto consente una configurazione unitaria dell'insediamento, superando la frammentazione indotta dalla strada di attraversamento interna. La soluzione progettuale risulta più razionale e funzionale rispetto all'assetto previgente.

b) Migliore localizzazione degli standard. L'attuale collocazione del parcheggio pubblico e degli spazi di manovra per mezzi pesanti sul lato est di Via Ferrari, arteria già interessata da traffico intenso, presenta criticità in termini di sicurezza stradale e fluidità del traffico. L'arretramento dell'area a servizi in zona più interna al comparto, in adiacenza all'insediamento logistico ma accessibile anche a terzi, riduce le interferenze con la viabilità pubblica principale.

c) Invarianza sostanziale della dotazione di standard. Come illustrato al punto precedente 3.1, lett. d), la variante riclassifica ad "Ambito produttivo soggetto a P.A." l'area sul lato est di Via Ferrari (mappali 604, 641 e 644), di superficie catastale totale pari a mq 3.160,00, attualmente classificata dal P.G.T. per mq 1.619,30 come "aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale - per attività produttive e di interesse strategico" e per mq 1.540,70 come "ambito produttivo soggetto a piano attuativo (D2)". Contestualmente, una superficie di progetto di mq 3.153,00, situata nella zona sud-est del comparto (mappale 134, parte), viene riclassificata a servizi (aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale).

Ne consegue che solo mq 1.619,30 dei mq 3.160,00 riclassificati a edificabile erano effettivamente destinati a standard dal P.G.T. vigente; la restante quota di mq 1.540,70 era già classificata come ambito produttivo D2. Il saldo netto della permuta è pertanto favorevole al Comune: a fronte di mq 1.619,30 di standard soppressi, si acquisiscono mq 3.153,00 di nuovi standard, con un incremento netto di **+1.533,70 mq**. Tale circostanza priva di consistenza ogni possibile censura di riduzione della dotazione complessiva di aree per servizi pubblici.

d) Acquisizioni gratuite al patrimonio comunale. Per effetto del Piano Attuativo, il Comune acquisisce a titolo gratuito, mediante cessione, aree per complessivi mq 8.516,00 così ripartite:

- aree per parcheggi pubblici e relativa viabilità interna: mq 3.427,00;
- aree per strada pubblica: mq 2.917,00;
- aree per verde pubblico: mq 2.172,00.

A ciò si aggiunge la realizzazione diretta, a cura e spese del proponente, di opere di urbanizzazione primaria per un importo complessivo di € 959.808,11.

e) Ricadute economico-occupazionali. L'intervento, integralmente a carico del proponente privato, realizza un insediamento logistico in area a vocazione produttiva, con positive ricadute in termini di investimenti, occupazione e indotto, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo economico del territorio.

4. DATI EDIFICATORI DI PROGETTO E VERIFICA DEGLI STANDARD

4.1. Parametri di progetto

La proposta di Piano Attuativo prevede i seguenti dati edificatori, contenuti entro i valori massimi di ambito del P.G.T. vigente:

Parametro	Valore di progetto	Valore massimo di ambito	Utilizzo
Superficie fondiaria (Sf)	mq 47.772,00	-	-
Superficie coperta (SC)	mq 20.040,00	mq 28.663,20	69,91%
Superficie lorda di pavimento (SLP)	mq 20.662,00	mq 38.176,00	54,12%
Altezza (H)	≤ ml 15,00	ml 15,00	-

Il progetto **non satura** la capacità edificatoria dell'ambito. La SLP residua realizzabile ammonta a mq 17.514,00; la SC residua a mq 8.623,20. Eventuali futuri titoli edilizi per la capacità residua saranno soggetti alla rideterminazione degli oneri secondo le tariffe vigenti a quella data e al meccanismo di verifica triennale ex art. 38, comma 7-bis, L.R. 12/2005.

4.2. Standard urbanistici

La dotazione di standard è calcolata ai sensi dell'art. 26 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, nella misura del 20% della Superficie territoriale (St = mq 56.288,00):

Voce	Valore
Standard dovuti (20% St)	mq 11.257,60
Standard reperiti in loco (cessioni)	mq 8.516,00
Standard da monetizzare	mq 2.741,60
Percentuale monetizzazione	24,35%

La monetizzazione della quota residua di standard (mq 2.741,60) è richiesta dal proponente e risulta ammissibile ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. 12/2005 e dell'art. 5 delle N.T.A. del Piano dei Servizi del P.G.T. vigente, in considerazione dell'impossibilità di reperire ulteriori aree all'interno del comparto senza compromettere la funzionalità dell'insediamento.

L'importo della monetizzazione deve essere determinato in applicazione dei criteri stabiliti con D.C.C. n. 56 del 25 ottobre 2018, tenuto conto del principio, affermato dalla giurisprudenza amministrativa, per cui la somma deve essere *"commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree"* (cfr. TAR Lombardia, Milano, n. 1982/2026; Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 1820/2014), e che il parametro di riferimento è costituito dal *"valore di acquisizione di aree urbane libere con edificabilità legale di competenza"* (TAR Lombardia, Milano, n. 1159/2026).

Importo da determinare a cura dell'Ufficio Tecnico, in applicazione della D.C.C. n. 56/2018, prima della sottoscrizione della convenzione definitiva.

4.3. Permuta di aree a standard: analisi di equivalenza

Come illustrato al punto 3.1, lett. d), la variante comporta una permuta di destinazione tra aree a standard e aree edificabili. Si riporta di seguito l'analisi di equivalenza:

	Superficie edificabile riclassificata a	Superficie riclassificata a servizi
Localizzazione	Lato est Via Ferrari (mapp. 604,641 e 644 - parte)	Zona sud-est comparto (mapp. 134 parte)
Classificazione PGT vigente	Aree per attrezzature pubbliche e parte Ambito produttivo soggetto a P.A	Ambito produttivo soggetto a P.A.
Classificazione post-variante	Ambito produttivo soggetto a P.A.	Aree per attrezzature pubbliche
Superficie catastale	mq 3.160,00 di cui mq. 1619,30 Aree per attrezzature pubbliche e mq. 1540,70 Ambito produttivo soggetto a P.A	-
Superficie di progetto	-	mq 3.153,00

La verifica di equivalenza deve essere completata acquisendo il dato catastale dell'area riclassificata a servizi per un confronto su basi omogenee.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1. Descrizione

Il proponente si obbliga, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, a realizzare direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria individuate nelle tavole progettuali, come analiticamente descritte nello schema di convenzione urbanistica (art. 9).

In sintesi, le opere comprendono:

- strade di piano, parcheggi e verde interni;
- percorso pedonale;
- rete di distribuzione energia elettrica, rete Telecom e reti telematiche;
- rete di fognatura acque bianche e acque nere;
- rete idrica;
- spostamento o demolizione linee elettriche aeree persistenti nel lotto;
- impianto di illuminazione pubblica.

5.2. Quadro economico delle opere a scomputo

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria, come da computo metrico estimativo ammonta a **€ 959.808,11**.

Gli oneri di urbanizzazione primaria tabellari, calcolati secondo la D.C.C. n. 41 del 30 dicembre 2024 (€/mq 21,65 × SLP di progetto mq 20.662,00), ammontano a **€ 447.332,30**.

Poiché il costo delle opere realizzate direttamente dal proponente (€ 959.808,11) eccede l'importo tabellare (€ 447.332,30), l'intero importo tabellare è scomputato mediante realizzazione diretta delle opere. L'esubero (€ 512.475,81) rimane a carico del proponente. Nessun importo è dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria in denaro.

Ai sensi dell'art. 38, comma 7-bis, della L.R. 12/2005, decorsi tre anni dall'approvazione del Piano Attuativo, il Comune procederà alla verifica dei conteggi per accertare la permanenza dell'esubero e, in caso di variazioni, richiedere l'eventuale conguaglio.

5.3. Oneri di urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti

Voce	Tariffa (€/mq)	Superficie (SLP)	Importo
Oneri secondari	19,87	mq 20.662,00	€ 410.553,94
Smaltimento rifiuti	3,40	mq 20.662,00	€ 70.250,80
Totale			€ 480.804,74

Gli importi sono dovuti in denaro e devono essere versati contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Anche per tali voci opera il meccanismo di verifica triennale ex art. 38, comma 7-bis, L.R. 12/2005.

5.4. Contributo integrativo Via Enzo Ferrari

Ai sensi della D.G.C. n. 750 del 28 dicembre 1993, il proponente versa al Comune l'importo di **€ 92.697,39** per la sistemazione di Via Enzo Ferrari, in un ambito rilevante rispetto agli interventi previsti.

6. CONTRIBUTO STRAORDINARIO EX ART. 16, COMMA 4, LETT. D-TER, D.P.R. 380/2001

6.1. Presupposto normativo

L'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 prevede che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione sia stabilita tenendo conto "della valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario".

La giurisprudenza amministrativa è consolidata nel ritenere che il contributo straordinario trovi applicazione in ogni ipotesi di variante urbanistica che generi maggior valore, indipendentemente dall'iniziativa pubblica o privata e dalla procedura amministrativa seguita (Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4905/2024; Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 2382/2019; TAR Piemonte, Sez. II, n. 227/2021).

6.2. Criteri di determinazione

In Lombardia, i criteri applicativi sono dettati dalla D.G.R. n. XI/7729 del 28 dicembre 2022.

6.3. Stato della determinazione

Alla data della presente relazione, l'importo del contributo straordinario **non è ancora determinato**. Si propone il seguente percorso:

- affidamento a tecnico estimatore (interno o esterno) dell'incarico di redigere perizia di stima del maggior valore, secondo i criteri della D.G.R. XI/7729/2022;
- approvazione della stima con deliberazione di Giunta Comunale;
- inserimento dell'importo nella convenzione urbanistica definitiva, da sottoscrivere dopo l'approvazione definitiva del Piano Attuativo.

L'importo deve essere determinato e approvato **prima** della sottoscrizione della convenzione definitiva.

7. GARANZIE

A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione urbanistica (realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione delle aree), il proponente è tenuto a rilasciare fideiussione bancaria o assicurativa di importo pari a:

€ 959.808,11 + 20% + IVA 22% = € 1.405.159,07

La fideiussione deve:

- essere conforme al modello ANAC per le fideiussioni nei contratti pubblici;
- prevedere il diritto del Comune all'escussione a prima richiesta, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora;
- contenere rinuncia espressa alle eccezioni di cui all'art. 1957 c.c.;
- avere scadenza incondizionata, con obbligo di rinnovo fino alla restituzione dell'originale o dichiarazione liberatoria da parte del Comune.

8. PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

8.1. Quadro normativo

Il Piano Attuativo in variante al P.G.T. è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 4, comma 2-bis, della L.R. 12/2005 e della D.G.R. 10 novembre 2010, n. IX/761 e s.m.i. La procedura è disciplinata dall'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, che prevede: trasmissione del Rapporto Preliminare Ambientale all'Autorità Competente; consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale (parere entro 30 giorni); decisione dell'Autorità Competente entro 45 giorni; pubblicazione del risultato sul sito web dell'autorità competente.

Trattandosi di strumento attuativo comportante variante allo strumento sovraordinato, la verifica di assoggettabilità è limitata, in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni ambientali, "ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati" (art. 12, comma 6, D.Lgs. 152/2006; cfr. TAR Lombardia, Milano, n. 2261/2023).

8.2. Iter procedurale

L'iter della verifica di assoggettabilità a VAS si è articolato come segue:

Data	Atto
23/04/2026	Deliberazione C.S. n. 31: avvio procedimento, nomina Autorità Competente (sig.ra Paola Portaluppi) e Autorità Procedente (geom. Massimo Miracca)
14/05/2026	Determinazione n. 403: individuazione percorso metodologico, soggetti competenti, enti territorialmente interessati, modalità di svolgimento
15/05/2026	Pubblicazione avviso su SIVAS e sito web comunale; trasmissione Rapporto Preliminare Ambientale agli enti; convocazione Conferenza di verifica
11/06/2026	Conferenza di verifica di assoggettabilità
14/07/2026	Provvedimento prot. n. 10107: esclusione dalla VAS ordinaria
14/07/2026	Avviso prot. n. 10114: informazione al pubblico su Amministrazione Trasparente e SIVAS

8.3. Esito

L'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, con provvedimento prot. n. 10107 del 14 luglio 2026, ha **escluso** il Piano Attuativo dalla procedura di VAS ordinaria.

La decisione di esclusione è stata adottata all'esito di istruttoria che ha tenuto conto dei contributi degli enti intervenuti e del pubblico, ed è sorretta da adeguata motivazione in relazione ai criteri pertinenti di cui all'Allegato I alla Parte II del D.Lgs. 152/2006.

Le indicazioni, prescrizioni e approfondimenti tecnici formulati dagli Enti intervenuti in Conferenza (in tema, tra l'altro, di distanze dalle tubazioni del gas metano, invarianza idraulica, compensazioni ecologiche e saggi archeologici preventivi) dovranno essere recepiti e sviluppati nelle successive fasi progettuali, esecutive e autorizzative del Piano Attuativo.

Il parere positivo di Città Metropolitana di Milano (CMM) del 30/06/2026 prot. 9254 relativo alla verifica di prevalutazione Vinca.

L'esclusione dalla VAS ordinaria risulta pertanto congruamente motivata e immune da vizi di illogicità manifesta.

9. CESSIONE DEI MAPPALI DI PROPRIETÀ COMUNALE

9.1. Premessa: art. 12, comma 4, L.R. 12/2005

La proposta di Piano Attuativo ricomprende aree di proprietà comunale per mq 6.130,00 (10,55% dell'ambito).

All'interno delle aree di proprietà comunale occorre distinguere due situazioni non assimilabili: i mappali 604, 641 e 644, situati sul lato est di Via Ferrari, per una superficie catastale complessiva di mq 3.160,00, sono i soli interessati dal mutamento di destinazione urbanistica operato dalla variante; attualmente classificati dal P.G.T. per mq 1.619,30 come *"aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale - per attività produttive e di interesse strategico"* e per mq 1.540,70 come *"ambito produttivo soggetto a piano attuativo (D2)"*, essi vengono riclassificati ad *"Ambito produttivo soggetto a P.A."*;

I restanti mappali di proprietà comunale, corrispondenti ai numeri 605, 606, 642, 643, 645, 646, 648 e 649, conservano destinazione pubblica, essendo funzionali alla viabilità e alla realizzazione dei parcheggi, e restano pertanto nella titolarità del Comune di Magnago;

Ai sensi dell'art. 12, comma 4, della L.R. 12/2005, qualora il piano attuativo ricomprenda aree di proprietà di soggetti diversi dal proponente, trova applicazione la procedura di cui all'art. 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166; nel caso di specie, essendo due i proprietari (COSVISA S.r.l. e il Comune stesso), il Comune di Magnago dichiara sin d'ora di non essere interessato a partecipare all'attuazione diretta del Piano Attuativo, demandando a separata e successiva deliberazione consiliare, da adottarsi dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo e della relativa variante, l'autorizzazione alla cessione alla società COSVISA S.r.l. dei soli mappali 604, 641 e 644 del Foglio 22, in quanto unici interessati dal mutamento di destinazione urbanistica, previa determinazione del corrispettivo mediante perizia di stima che tenga conto del valore di mercato e dell'utilità economica conseguita dal proponente per effetto dell'inclusione nell'ambito edificabile; restano esclusi da ogni cessione i restanti mappali di proprietà comunale, confermati nella destinazione a viabilità e parcheggi;

Il territorio incluso nel Piano Attuativo non risulta compreso, neppure parzialmente, in parchi o riserve naturali istituiti con legge statale o regionale, né risulta soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, né risultano vincoli archeologici, idrogeologici o di altra natura che ostino all'intervento, fatti salvi gli approfondimenti prescritti in sede di verifica di assoggettabilità a VAS (saggi archeologici preventivi);

9.2. Valutazione tecnica

La cessione dei mappali comunali è atto dispositivo di beni patrimoniali disponibili, soggetto:

- a determinazione del corrispettivo secondo criteri di congruità, tenuto conto del valore di mercato e dell'utilità economica conseguita dal proponente per effetto dell'inclusione nell'ambito edificabile;

- a separata deliberazione consiliare autorizzativa, da adottarsi dopo l'entrata in vigore del Piano Attuativo e della variante (pubblicazione su B.U.R.L.);
- a stipulazione della convenzione.

9.3. Corrispettivo

- Il corrispettivo di cessione **non è ancora determinato**, verrà redatta apposita perizia di stima.
- Il corrispettivo verrà approvato con deliberazione consiliare;
- stipulazione della convenzione dopo l'entrata in vigore del PA.

10. CRONOPROGRAMMA ATTUATIVO

Lo schema di convenzione prevede:

Adempimento	Termine
Presentazione progetti esecutivi OO.UU. primaria	Entro 3 mesi dalla stipula convenzione
Realizzazione OO.UU. primaria	Entro 24 mesi dalla stipula convenzione
Realizzazione interventi privati	Entro 5 anni dalla stipula convenzione
Efficacia Piano Attuativo	10 anni dall'entrata in vigore

La realizzazione degli interventi privati deve avvenire in contestualità con le OO.UU. primarie (art. 7 schema di convenzione). L'agibilità degli edifici privati è subordinata alla previa realizzazione e collaudo delle OO.UU., fatta salva la facoltà del Comune di ammettere agibilità parziali.

11. QUADRO ECONOMICO RIEPILOGATIVO

Voce	Importo	Stato determinazione
Oneri urbanizzazione primaria (scomputo)	€ 447.332,30	Determinato (D.C.C. 41/2024)
Oneri urbanizzazione secondaria	€ 410.553,94	Determinato
Oneri smaltimento rifiuti	€ 70.250,80	Determinato
Monetizzazione standard residui (mq 2.741,60)	➤ da determinare	Da determinare (D.C.C. 56/2018)
Contributo straordinario ex art. 16, co. 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001	➤ da determinare	Da determinare (D.G.R. XI/7729/2022)
Contributo integrativo Via Ferrari	€ 92.697,39	Determinato (D.G.C. 750/1993)
Fideiussione (a garanzia)	€ 1.405.159,07	Determinato
Corrispettivo cessione mappali comunali	➤ da determinare	Da determinare (atto separato)

12. CONCLUSIONI E PROPOSTA

Tutto ciò premesso e considerato, il Settore Ambiente e Territorio, sulla base dell'istruttoria condotta,

ESPRIME

parere tecnico favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione consiliare avente ad oggetto l'adozione del Piano Attuativo produttivo (Logistica) di Via Ferrari in variante al vigente P.G.T. e l'approvazione dello schema di convenzione urbanistica.

Magnago, 24/07/2026

Il Responsabile del Settore
geom. Massimo Miracca
(firma digitale)