



## Deliberazione di Consiglio Comunale

N.	42
Data	05/12/2022

**Oggetto: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITÀ E DELLE RELATIVE PERTINENZE -RIGENERAZIONE URBANA E RIFUNZIONALIZZAZIONE AREA EX SNIA-. ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA. VALUTAZIONE ED ATTESTAZIONE SUSSISTENZA INTERESSE PUBBLICO, ASSENSO ALLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.**

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

L'anno **duemilaventidue** il giorno **cinque** del mese di **Dicembre**, con inizio alle ore **21:00**, nella sala delle adunanze consiliari si è riunito il Consiglio Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, sono stati convocati alla seduta i Consiglieri Comunali.

Al momento della discussione del presente argomento iscritto all'ordine del giorno, sono presenti i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

N	Componenti	Presente	N	Componenti	Presente
1	VERGANI FILIPPO	Sì	10	CERMENATI ROBERTA	Sì
2	BONAFE' PAOLO	Sì	11	BURGARELLA ANGELA	Sì
3	BUSNELLI ENRICA	Sì	12	GASLINI ANDREA	Sì
4	VERNANI GIULIA	Sì	13	VITIELLO ALESSANDRO	Sì
5	FUMAGALLI PAOLO FELICE	Sì	14	ZAINA MAURO ROBERTO	Sì
6	LAMANNA PASQUALE	Sì	15	ZANATA MARIACRISTINA	Sì
7	SCANTAMBURLO DANIELA	Sì	16	RAGUSA SIMONE	Sì
8	BENI JACOPO	Sì	17	RODRIGUEZ HECTOR DARIO	No
9	DI BARI NUNZIO	Sì			

Ne risultano presenti n. 16 e assenti n. 1

Assessori presenti:

N°	Componenti	Presente
1	FIGINI MATTEO	No
2	CALDAN LAURA	No
3	DE SIMONE ANDREA EDOARDO	No
4	FIGINI FABRIZIO	No
5	TAU CRISTINA RITA	No

Assiste il Vice Segretario Generale, **Dott.ssa Alessandra Cremonesi**

Essendo legale il numero dei presenti, il **Sig. Paolo Felice Fumagalli** apre la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

**Oggetto: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITÀ E DELLE RELATIVE PERTINENZE -RIGENERAZIONE URBANA E RIFUNZIONALIZZAZIONE AREA EX SNIA-. Istanza di permesso di costruire in deroga. Valutazione ed attestazione sussistenza interesse pubblico, assenso alla deroga agli strumenti urbanistici comunali ed approvazione dello schema di convenzione urbanistica.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso**

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 21.01.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS), la componente geologica, idrogeologica, sismica e reticolo idrico minore ed il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), efficaci dal 20.04.2016, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 16, successiva alla deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 11.04.2016, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva degli elaborati relativi alla variante generale al Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 e n. 3 del 21.01.2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato rispettivamente la variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e l'aggiornamento al Piano Urbano del Traffico (PUT), efficaci dal 04.05.2016, data di pubblicazione degli avvisi di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 18, successive alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 41 e n. 42 del 11.04.2016, con le quali l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva rispettivamente degli elaborati relativi alla variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e degli elaborati relativi all'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico (PUT) a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30.07.2018, l'Amministrazione Comunale ha approvato alcune correzioni ad errori materiali e rettifiche non costituenti variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, della L.R. 11.05.2005, n. 12 e s.m.i.;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 07.11.2019, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al Piano Attuativo B12 in variante parziale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), efficace dal 08.01.2020 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 2;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09.06.2005, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Edilizio (RE), successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2007 e n. 58 del 05.11.2008;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24.05.2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato il primo allegato tecnico al Regolamento Edilizio (RE) relativo ai Criteri per la Valorizzazione Energetica degli Edifici;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 del 18.02.2015, l'Amministrazione Comunale ha

approvato il secondo allegato tecnico al Regolamento Edilizio (RE) in materia di impianti fissi per le telecomunicazioni (stazioni radiobase, radiotelevisione, ponti base);

che con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 10.09.2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato i suggerimenti costruttivi per la Prevenzione dell'Esposizione al Gas Radon negli Ambienti Confinati;

che con D.C.R. n. XI/411 del 19.12.2018, Regione Lombardia, nell'ambito dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale precedentemente approvato, ai sensi della L.R. 28.11.2014, n. 31 e s.m.i., con D.C.R. n. VIII/951 del 19.01.2010, efficace dal 17.02.2010, ha approvato la ricollocazione nella parte sud dell'ambito del Piano di Governo del Territorio "Ex Snia-ATS" della vasca di laminazione del Torrente Seveso, inizialmente prevista a nord del territorio comunale a confine con il Comune di Bovisio Masciago, accorpandola all'invaso previsto nel Comune di Paderno Dugnano;

che con D.C.R. n. XI/2064 del 24.11.2021 Regione Lombardia, ha approvato l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale nell'ambito del quale è stato previsto l'adeguamento del Progetto esecutivo della vasca di laminazione del Torrente Seveso e del progetto operativo di bonifica delle aree interessate, rendendo compatibile le previsioni viabilistiche del Piano di Governo del Territorio con la strumentazione sovraordinata;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 06.08.2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto di MasterPlan relativo alla prima ipotesi applicativa delle linee guida per la rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica (ATS) ex Snia approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 09.05.2019 e n. 11 del 17.05.2021 quale documento di indirizzo programmatico e strategico, da attuarsi per interventi e fasi funzionali successivi, attraverso la realizzazione di un quadro di interventi e azioni di carattere infrastrutturale, socio-economico, ambientale, nonché atto di riferimento e verifica delle future attività di programmazione dell'Amministrazione Comunale e delle iniziative degli operatori nell'ambito dell'area dismessa;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28.12.2021, l'Amministrazione Comunale, a seguito dello svolgimento di azione partecipativa di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, ha approvato l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8bis della L.R. 11.03.2005 n.12, come introdotto dall'art.3, comma 1, lett. k) della L.R. 26.11.2019 n. 18;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021, l'Amministrazione Comunale, a seguito dello svolgimento di azione partecipativa di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, ha approvato l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 26.11.2019 n.18, successivamente modificato dall'art. 1, comma 1, della L.R. 24.06.2021 n. 11, evidenziando che le disposizioni non si applicano agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, nonché agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;

che nella Provincia di Monza e della Brianza è vigente la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale 28.11.2014 n. 31, approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15.02.2022 ed efficace dal 06.04.2022 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 14, e che l'area ex Snia ricade

nelle previsioni dell'art. 46 -Modalità di governo del consumo di suolo- e dell'art. 47 -Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione- delle Norme del Piano;

#### **Evidenziato**

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28.12.2021, relativa all'individuazione degli ambiti nei quali avviare i processi di rigenerazione urbana e/o territoriale, l'Amministrazione Comunale:

- ha promosso l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche di qualità, l'uso e il riuso di ambiti degradati, sottoutilizzati o anche dismessi
- ha previsto azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo
- ha incentivato gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde ed alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
- ha previsto gli usi temporanei, ai sensi dell'art. 51bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
- ha previsto lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021 relativa all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12, come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 26.11.2019 n.18, l'Amministrazione Comunale:

- ha individuato gli immobili e le loro pertinenze quale patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità nell'ambito del territorio comunale, identificabili con gli immobili dell'Area ex Snia, già individuati come aree ed edifici degradati ed abbandonati nel vigente Piano di Governo del Territorio;
- ha attestato, ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12, l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'art. 40 del medesimo disposto normativo il quale può riguardare, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della L.R. 11.03.2005 n. 12, nonché la destinazione d'uso;
- ha dato atto che, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 11.03.2005, n. 12, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ammettendo il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal Piano di Governo del Territorio (PGT);
- ha dato atto che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), all'interno delle categorie di cui all'art. 23ter del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale;
- ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze possono essere avviati solo dopo a conclusione delle eventuali procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata (IPPC) in base ai disposti della Parte II del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;
- ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze possono essere avviati solo dopo la

corretta gestione dei rifiuti e l'acquisizione della certificazione relativa alla assenza di contaminazione dei suoli o di avvenuta positiva bonifica degli stessi da parte degli enti di controllo in base ai disposti del D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;

- ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze soggetti a tutela sono avviati previa autorizzazione da rilasciarsi ai sensi dell'art 21 e segg. del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i.;

che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 05.12.2022, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'aggiornamento del progetto di MasterPlan (Nuovo masterPlan) e lo schema di convenzione/accordo quadro relativo alla rigenerazione urbana ed alla rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia (Nuovo MastgerPlan), recependo:

- le indicazioni della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese relative alle permanenze e testimonianze architettoniche del processo storico/insediativo e delle attività produttive ai sensi degli artt. 10, comma. 3, lett. a) e d) e degli artt. 13 e 14, del D.Lgs. 24.01.2004 n. 42 e s.m.i., di cui alla comunicazione di avvio del procedimento di dichiarazione di interesse culturale di cui alla nota del 04.11.2022 prot. n. 27911;
- le indicazioni di Regione Lombardia -Unità Operativa Infrastrutture e Mobilità- relative alla necessaria compatibilità dal punto di vista tecnico rispetto ai disposti dell'art. 102bis, comma 2, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. ed alla compatibilità delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali di evoluzione dell'area con il quadro della programmazione regionale del sistema della mobilità costituito da:
  - o il prolungamento del terzo binario della linea Milano-Seveso-Asso (tratto Cormano-Varedo), con attestamento funzionale della linea S12 Varedo-Melegnano;
  - o la potenziale connessione della linea metrotranviaria Milano-Limbiate con la linea ferroviaria, finalizzata ad intercettare l'utenza di Limbiate diretta verso il sistema ferroviario ed a garantire le funzioni distributive dell'utenza ferroviaria diretta sull'asse SP44 (Comasina);
  - o la realizzazione dell'area di interscambio del sistema TPL su gomma presso la nuova stazione della linea S12;
  - o i tracciati delle linee di forza TPL esistenti ed in previsione, attualmente transitanti su via Umberto I, che vedranno sviluppo in relazione al nuovo attestamento del sistema suburbano milanese e che dovranno trovare coerenza con il tessuto viabilistico urbano;
  - o la necessaria capacità di parcheggio di auto private nei pressi del nuovo attestamento suburbano;
  - o il layout complessivo delle aree che saranno destinate alla funzione di interscambio modale tra sistema ferroviario, metro tranviario, trasporto pubblico su gomma, mobilità ciclopedonale e trasporto privato;
  - o la necessaria permeabilità pedonale a fronte della realizzazione dell'opera di potenziamento ferroviario;

che con nota in data 03.11.2022, acquisita agli atti in data 04.11.2022 prot. n. 22558, la Società SC Evolution S.p.A. con sede a Milano -via Manzoni 21-, n. 1635249 di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, (C.F. e P.Iva 13294320158) ha presentato, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e degli artt. 40 e 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e loro s.m.i. istanza per il rilascio di Permesso di Costruire in deroga al vigente Piano di Governo del Territorio per realizzare un intervento di rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle loro aree pertinenziali attraverso la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano, mediante la realizzazione di un edificio a

destinazione commerciale contenente una Media Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00), nonché la realizzazione delle relative opere di pubblica utilità e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento;

#### **Dato atto**

che l'area oggetto della proposta di intervento è indicata nel Decreto della Direzione Generale Qualità dell'Ambiente di Regione Lombardia n. 2522 del 13.03.2008 relativo all'approvazione del progetto definitivo di bonifica dei Settori 9 e 10 ed autorizzazione all'esecuzione degli interventi previsti tra cui la demolizione di alcuni volumi e manufatti insistenti nell'area catastalmente identificata al fg. 12 mapp. 128, 161 e 185;

che la nuova formulazione dell'art. 44, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. prevede che le opere di urbanizzazione secondaria sono relative a: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri, interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche;

che in base ai disposti dell'art. 8, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., per effetto del quale il Documento di Piano (DdP) ha validità quinquennale, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed è sempre modificabile, per l'area oggetto della proposta di intervento le previsioni in esso contenute (Ambito di Trasformazione Strategico "ATS ex Snia" ricompresa nel Documento di Piano, in particolare in parte del Comparto Stralcio Funzionale 2 (CSF2) ed in parte dell'ambito di Progetto Pubblico (PP4)) non sono aggiornabili sino alla vigenza della variante in recepimento dei nuovi contenuti della variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 28.11.2014 n. 31 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15.02.2022 ed efficace dal 06.04.2022;

che durante la fase transitoria, connessa all'attuazione del procedimento di variante degli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS) e della documentazione pianificatoria complementare sia in merito al necessario adeguamento agli atti di programmazione territoriale sovracomunale sia in relazione alla necessità di una rinnovata politica di tutela e valorizzazione del territorio avviato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 17.03.2022, l'Amministrazione Comunale intende attuare interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso e relative aree pertinenziali attraverso la rifunzionalizzazione e la valorizzazione delle aree degradate ed il rinnovamento e la trasformazione del patrimonio edilizio esistente e la conseguente riduzione del consumo di suolo;

che, sino all'approvazione del nuovo Documento di Piano (DdP) del Piano di Governo del Territorio, gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative pertinenze dell'Area Ex Snia potranno essere sviluppati mediante permessi di costruire convenzionati, eventualmente anche in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e degli articoli 40 e 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e loro s.m.i. da rilasciarsi ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i., sulla scorta di progetti esecutivi elaborati sulla base di progressivi approfondimenti ed adeguamenti funzionali e progettuali finalizzati al costante miglioramento del layout distributivo, alla valorizzazione delle preesistenze,



alla salvaguardia del tessuto urbanistico ed edilizio ed alla fruibilità ed utilizzabilità delle aree pubbliche, previa ovviamente tutela del sito e delle matrici ambientali mediante il preventivo completamento delle relative operazioni di bonifica ambientale;

che l'art. 6 e segg. del D.Lgs. 03.04. 2006 n. 152 e l'art. 4 della L.R. 11.03.2005 n. 12 e loro s.m.i., ribadiscono che nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27.06.2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, la Regione e gli enti locali provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi, mentre l'intervento oggetto di proposta progettuale non è riconducibile né ad un piano né ad un programma;

#### **Evidenziato**

che l'art. 812 del Codice Civile stabilisce che sono beni immobili "...il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione. Sono mobili tutti gli altri beni...";

che l'art. 1 del Regolamento UE 07.10.2013 n. 1042 relativo ai principi di diritto dell'Unione Europea, introducendo l'art. 13ter del Regolamento UE 282/2011 (applicabile dal 01.01.2017), definisce bene immobile:

- una parte specifica del suolo;
- una parte specifica di superficie;
- una parte determinata di sottosuolo;
- una qualsiasi parte su cui è possibile costituire diritti di proprietà e possesso;
- qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimovibile;
- qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o l'edificio risulti incompleto e per tanto rientrano in questa fattispecie porte, finestre, tetti, scale e ascensori;
- qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l'edificio.

#### **Considerato**

che l'art. 14, comma 1, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. prevede che il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali venga rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.04.2004 n. 42 e s.m.i. e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

che l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga, è stato precedentemente attestato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021 relativa all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;

che l'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. prevede che per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

generali è ammessa previa deliberazione del Consiglio Comunale che ne attesti l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31, comma 2, del decreto-legge 06.12.2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22.12.2011, n. 214 il quale prevede che secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente, ivi incluso l'ambiente urbano, e dei beni culturali;

che l'art. 14, comma 3, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. prevede che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444;

#### **Preso atto**

che ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. e della deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021 l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire in deroga è considerato di interesse pubblico ed è subordinato ad autorizzazione da parte del Consiglio Comunale in quanto in deroga al vigente Piano di Governo del Territorio;

che in conformità ai disposti dell'art. 103, comma 1, lett. a) della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. relativo alla disapplicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d)ter), del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. inerente la previsione di un contributo straordinario per determinare il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso si dà atto che il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali non determina incremento di valore dell'immobile e che quindi non è dovuto alcun contributo straordinario a tale titolo fermo restando l'obbligo di soddisfacimento degli standard urbanistici e la corresponsione del contributo di costruzione ai sensi di legge, nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e in particolare delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di quelle relative alla tutela dell'ambiente e dell'ecosistema, nonché delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e s.m.i.;

#### **Atteso**

che la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967 indica che: "per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati) siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso ecc." e che pertanto la deroga agisce su un edificio e delle relative pertinenze "di interesse pubblico" secondo la definizione ora introiettata dal citato art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

che consolidato indirizzo dottrinale e giurisprudenziale attribuisce fondamentale rilevanza al c.d. elemento funzionale, ossia allo specifico riconoscimento dell'interesse pubblico per gli edifici che, per caratteristiche intrinseche o per destinazione funzionale, risultino idonei a soddisfare interessi o bisogni di rilevanza pubblica, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzino in quanto "...non è necessario che l'interesse pubblico attenga al carattere pubblico dell'edificio o del suo utilizzo, ma è sufficiente che coincida con gli effetti benefici per la collettività che dalla deroga potenzialmente derivano, in una logica di ponderazione e contemperamento calibrata sulle specificità del caso, ed esulante da considerazioni meramente finanziarie ...";



### **Ritenuto**

che la richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire in deroga al vigente Piano di Governo del Territorio per la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale contenente una Media Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00), nonché la realizzazione delle relative opere di pubblica utilità e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento riveste le caratteristiche di interesse pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. in quanto:

- l'intervento è finalizzato alla rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle loro pertinenze in ambito oggetto di bonifica attuato anche attraverso la demolizione dei volumi e manufatti preesistenti, mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso
- l'intervento prevede la realizzazione di un immobile a destinazione commerciale e la realizzazione di un insieme di azioni e di opere infrastrutturali interne all'area d'intervento (parcheggi, viabilità ciclopedonale, riqualificazione della viabilità pubblica ed aree a verde), nonché limitrofe al comparto e di particolare interesse e valenza pubblica (realizzazione di una nuova intersezione a raso di tipo rotatorio tra via Milano (ex SP 44bis) e via Turati nel Comune di Limbiate, descritti nei relativi allegati grafici, che qui si richiamano integralmente, e disciplinati nella convenzione urbanistica, che permettono di completare e riorganizzare il sistema delle urbanizzazioni del contesto in cui ricade l'intervento;
- l'intervento è circoscritto e predeterminato e non limita la possibilità di attuazione dell'assetto urbanistico previsto dal Piano di Governo del Territorio in generale e di rigenerazione urbana e territoriale e rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia in particolare di cui l'aggiornamento del progetto di MasterPlan (Nuovo masterPlan) e lo schema di convenzione/accordo approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 05.12.2022;
- l'intervento non contrasta con ulteriori interessi pubblici, quali quelli urbanistici, edilizi, paesistici e ambientali;

che la proposta presentata comporta un evidente beneficio alla comunità locale, sotto il profilo della rigenerazione e rifunzionalizzazione di parte dell'area produttiva dismessa e bonificata esistente attraverso opere di riqualificazione degli immobili in disuso, nonché attraverso il miglioramento della viabilità esistente e di accessibilità all'intero comparto, l'incremento della viabilità ciclopedonale e la realizzazione di dotazioni territoriali a carattere generale ed a servizi fruibili per l'utenza;

### **Evidenziato**

che vi sono i presupposti affinché il Consiglio Comunale, confermando l'attestazione, ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12, dell'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze indicato nella precedente deliberazione n. 46 del 28.12.2021, possa valutare se la richiesta di permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale mantenga le caratteristiche di interesse pubblico di cui all'art. 14, comma 1bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

che il permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale, in considerazione del pubblico interesse, può essere accompagnato da convenzione attuativa ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. nella quale siano specificati gli obblighi che l'operatore assume a proprio carico per poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;

### **Visto**

lo schema di convenzione allegato (All. A) al presente atto deliberativo relativo all'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi degli artt. 8bis e 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. -rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione Area ex Snia- unità/sub-ambito di intervento di via Milano mediante permesso di costruire convenzionato in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale che disciplina i rapporti tra il Comune e l'Operatore richiedente;

### **Ritenuto**

che sussistano i presupposti per confermare l'interesse pubblico per l'intervento suindicato e per assentire alla deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale nonché all'approvazione dello schema di convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. in quanto l'intervento comporta la riqualificazione e rifunzionalizzazione di parte dell'Area ex Snia, il recupero del relativo patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze e la realizzazione di opere di interesse pubblico e generale, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione e conseguentemente risulta idoneo a soddisfare interessi o bisogni di rilevanza pubblica apportando benefici per la collettività, senza prevaricare l'assetto urbanistico delineato dal vigente Piano di Governo del Territorio;

### **Visti**

gli atti di pianificazione territoriale sovracomunale:

- l'Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della L.R. 28.11.2014 n. 31 per la riduzione del consumo di suolo, approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/411 del 19.12.2018 ed efficace dal 13.03.2019;
- la variante finalizzata alla revisione generale del Piano Territoriale Regionale (PTR), comprensivo del Progetto di Valorizzazione del Paesaggio (PVP), adottata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. XI/2137 del 02.12.2021;
- la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Monza e della Brianza in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. 28.11.2014 n. 31 e s.m.i. approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15.02.2022 ed efficace dal 06.04.2022 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL -Serie Avvisi e Concorsi- n. 14, e che l'area ex Snia ricade nelle previsioni dell'art. 46 -Modalità di governo del consumo di suolo- e dell'art. 47 -Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione- delle Norme del Piano;

### **Visto**

il verbale della Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica del 24.11.2022 depositato agli atti del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale;

### **Visti**

i pareri di regolarità tecnica e di regolarità contabile resi rispettivamente dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale e dal Responsabile Settore Economico Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

### **Vista**

l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.;

la Legge 17.08.1942 n. 1150 e s.m.i.;

la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3210 del 28.10.1967;

il D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i.;

la L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i.;

il D.Lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;

gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. n. VIII/351 del 13.03.2007 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati con D.G.R. VIII/6420 del 27.12.2007, con D.G.R. n. VIII/7110 del 18.04.2008, con D.G.R. n. VIII/8950 del 26.02.2009, con D.G.R. n. VIII/10971 del 30.12.2009, con D.G.R. n. IX/761 del 10.11.2010 applicata secondo la circolare del 14.10.2010 n. 692, nonché il Decreto Dirigente Struttura del 14.12.2010 n. 13071 e la D.G.R. n. IX/2616 del 30.11.2011, la D.G.R. n. IX/2789 del 22.12.2011, la D.G.R. n. IX/3836 del 25.07.2012 e la D.G.R. n. X/2591 31.10.2014;

la L.R. 28.11.2014 n. 31 e s.m.i.

lo Statuto dell'Ente;

il Regolamento del Consiglio Comunale;

### **Sentite**

le dichiarazioni di voto dei Consiglieri Comunali intervenuti, il cui contenuto è riportato nel file audio-video pubblicato sul sito internet istituzionale del Comune di Varedo, nella sezione "Il Consiglio Comunale" e nella registrazione audio che, successivamente alla sua trascrizione, verrà depositata agli atti;

Presenti n. 16

**Voti favorevoli** n. 12

**Gruppi Consiliari:** "Lega", "Forza Italia", "Fratelli d'Italia"

**Voti contrari** n. 4

**Gruppo Consiliare:** "Siamo Varedo" (A.Vitiello, M.R.Zaina, M.Zanata, S.Ragusa)

### **DELIBERA**

- 1) la premessa forma parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) di confermare l'attestazione, ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., dell'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze indicato nella precedente deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021 relativa all'individuazione del patrimonio edilizio dismesso con criticità e relative aree pertinenziali da recuperarsi ai sensi dell'art. 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., identificabili con gli immobili dell'Area ex Snia, già individuati come aree ed edifici degradati ed abbandonati nel vigente Piano di Governo del Territorio;
- 3) di attestare la sussistenza dell'interesse pubblico di cui all'art.14, comma 1bis, del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. per la richiesta di permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale presentata dalla Società SC Evolution S.p.A. con sede

a Milano -via Manzoni 21-, n. 1635249 di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano, (C.F. e P.Iva 13294320158), ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e degli artt. 40 e 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e loro s.m.i. relativa ad un intervento di rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle loro pertinenze mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano, mediante la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale contenente una Media Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00), nonché la realizzazione delle relative opere pertinenziali e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento;

- 4) di approvare lo schema di convenzione allegato (All. A) al presente atto deliberativo relativo all'attuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale e recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi degli artt. 8bis e 40bis della L.R. 11.03.2005 n. 12 e s.m.i. -rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione ex area Snia-unità/sub-ambito di intervento di via Milano mediante permesso di costruire convenzionato in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale che disciplina i rapporti tra il Comune e l'Operatore richiedente;
- 5) di assentire, alla deroga richiesta rispetto alla vigente strumentazione urbanistica generale, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. confermando la sussistenza dell'interesse pubblico del progetto di realizzazione dell'intervento così come indicato nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28.12.2021, autorizzando il Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale al rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga al Piano di Governo del Territorio;
- 6) di dare atto che l'intervento oggetto richiesta di permesso di costruire in deroga alla vigente strumentazione urbanistica generale risulta compatibile con l'aggiornamento del progetto di MasterPlan relativo alla rigenerazione urbana ed alla rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia (Nuovo MasterPlan) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 05.12.2022, senza prevaricare l'assetto urbanistico delineato dal vigente Piano di Governo del Territorio;
- 7) di dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, di apportare eventuali modificazioni, variazioni, soppressioni o aggiunte di carattere non sostanziale allo schema di convenzione ed al progetto che risultassero necessarie o comunque richieste, anche in relazione alle eventuali indicazioni di altri enti o dell'Ufficiale rogante e di assumere gli eventuali opportuni provvedimenti conseguenti all'attuazione della presente deliberazione;
- 8) di dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale al completamento dell'iter finalizzato al rilascio del permesso di costruire convenzionato in deroga alla strumentazione urbanistica generale, in conformità ai contenuti della presente deliberazione, con le eventuali modifiche di cui al punto precedente;
- 9) di dare mandato al Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale, ognuno per quanto di competenza, di espletare i successivi adempimenti conseguenti al presente atto deliberativo;

Quindi, il Presidente del Consiglio, con separata votazione, pone ai voti l'immediata eseguibilità del presente atto.

Presenti n. 16

Voti favorevoli n. 12

Gruppi Consiliari: "Lega", "Forza Italia", "Fratelli d'Italia"

Voti contrari n. 4

Gruppo Consiliare: "Siamo Varedo" (A.Vitiello, M.R.Zaina, M.Zanata, S.Ragusa)

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e s.m.i. al fine di consentire al Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale di completare l'iter istruttorio dell'istanza per il rilascio di permesso di costruire convenzionato in deroga al vigente Piano di Governo del Territorio per realizzare un intervento di rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle loro pertinenze mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano mediante la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale contenente una Media Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00), nonché la realizzazione delle relative opere pertinenziali e delle opere di urbanizzazione funzionali all'intervento.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Segretario Generale

(\*) DOTT.SSA ALESSANDRA CREMONESI

Il Presidente Del Consiglio

(\*) PAOLO FELICE FUMAGALLI



Città di Varedo

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**TIPO ATTO:** PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO:** RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITÀ E DELLE RELATIVE PERTINENZE -RIGENERAZIONE URBANA E RIFUNZIONALIZZAZIONE AREA EX SNIA-  
ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA. VALUTAZIONE ED ATTESTAZIONE SULLA SOSTENIBILITÀ INTERESSE PUBBLICO, ASSENSO ALLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con n° 50 del 24/11/2022

Data 24/11/2022

Il Resp.le settore Lavori Pubblici e Pianif.ne Territoriale

BELLE' MIRCO





Città di Varedo

## Settore ECONOMICO FINANZIARIO

### PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

**TIPO ATTO:** *PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE*

**OGGETTO:** RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITÀ E DELLE RELATIVE PERTINENZE -RIGENERAZIONE URBANA E RIFUNZIONALIZZAZIONE AREA EX SNIA-. Istanza di permesso di costruire in deroga. VALUTAZIONE ED ATTESTAZIONE SULL'INTERESSE PUBBLICO, ASSENSO ALLA DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI ED APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA.

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità contabile **favorevole** relativamente alla proposta di delibera con n° 50 del 24/11/2022

Data 25/11/2022

Il Resp. Settore Economico Finanziario

RUSPI SIMONA ALESSIA

## Certificato di Pubblicazione

Io sottoscritto Vice Segretario Comunale certifico che copia della deliberazione di Consiglio n° 42 del 05/12/2022 è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune il 09/12/2022 ove rimarrà pubblicata per 15 giorni consecutivi dal 09/12 al 24/12/2022 ai sensi dell'art. 124, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000.

Dalla Residenza Municipale addì, 09/12/2022

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

DOTT.SSA ALESSANDRA CREMONESI

---

Ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000 la Deliberazione n° 42 del 05/12/2022 è esecutiva dal 05/12/2022, in quanto dichiarata immediatamente eseguibile.

---

# COMUNE DI VAREDO (MB)

## PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE MSV

AMBITO ATS EX SNIA DEL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT VIGENTE

proprietari

**S.C. EVOLUTION S.P.A.**

Via Manzoni 41, Milano (MI)

**IMMOBILVAREDO S.R.L.**

Via Manzoni 41, Milano (MI)

**MG SVILUPPO S.R.L.**

Via Monte Nero 7, Milano (MI)



Seriate (Bg), via Pastrengo n°1/C - tel. 035/30.39.04 - fax. 035/06.62.363  
e-mail: info@domusingarch.com - web: www.studiodomus.net  
Iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti - AVCP



Monza (Mb), via Giuseppe Ferrari n°39  
tel. 039/39.00.237 - fax. 02/70.03.64.33 - fax. 039/ 23.14.017  
e-mail: ufficio.tecnico@trmgroup.org - web: www.trmgroup.org



Consulenza urbanistica

**LOREDANA CRIPPA**  
architetto

Monza (Mb), via Italia n°46  
tel. 039/5963385 - e-mail: archiloredana@gmail.com  
CF. CRPLDN58T69A376R - PI. 00137920963

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	26.10.2022	CRe	CP

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

COMMESSA N° 039 2019

STATO AVANZAMENTO PD REV 00

ID FILE  
039\_19\_PdC Deroga\_cartigli\_00

schema di convenzione urbanistica

SCALA  
-----

ALLEGATO

**CNV**

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

I PROGETTISTI SI RISERVANO LA PROPRIETA' INTELLETTUALE DEL PRESENTE ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE 22/4/1941 N° 633  
Riproduzione cartacea ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



DOMUS ing&arch s.r.l.



039\_19\_PdCC\_D CNV\_00 Schema Convenzione

**SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**  
**ATTUAZIONE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E RECUPERO DEL**  
**PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITÀ AI SENSI DEGLI ARTT.**  
**8BIS E 40BIS DELLA L.R. 11.03.2005 N. 12 E S.M.I. RIGENERAZIONE URBANA E**  
**RIFUNZIONALIZZAZIONE EX AREA SNIA –sub–ambito di via Milano– MEDIANTE**  
**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA**

L'anno duemilaventi\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Varedo, presso gli uffici del Municipio alla via Vittorio Emanuele II n. 1, innanzi a me dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_,

sono presenti

da una parte:

**Arch. Mirco Bellé**, nato a Desio (MI), il 23 agosto 1968, domiciliato per la carica ricoperta presso la sede comunale del Comune di Varedo, che qui interviene al presente atto in qualità di Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Programmazione Territoriale del Comune di Varedo, con sede in Varedo (MB), via Vittorio Emanuele II n. 1, (C.F. 00841910151 – P.Iva 00696980960), munito degli occorrenti poteri ai sensi degli articoli 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e successive modificazioni, sulla base del vigente Statuto del medesimo Comune, nominato con Decreto Sindacale n. 12 in data 25 novembre 2021 che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto "\_", nonché in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_.\_\_.2022, esecutiva ai sensi di Legge, allegata, in copia conforme all'originale, al presente atto sotto "\_", di seguito denominato "**Comune**";

dall'altra parte:

sig. MARCO FACCHINETTI, nato a \_\_\_\_\_ ( ) il \_\_.\_\_.\_\_, (C.F. \_\_\_\_\_) domiciliato per la carica presso le sedi delle rispettive società,, \_\_\_\_\_, che agisce in qualità di:

- I. Procuratore speciale della società **SC Evolution S.p.A.** con sede a Milano –via Manzoni n. 41–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di 13294320158, (C.F. e P.Iva 13294320158) in forza di \_\_\_\_\_ rep. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto, di seguito denominata "**Attuatore**";
- II. Amministratore Unico della società **Immobilvaredo S.r.l.** con sede a Milano –via Manzoni n. 41–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di 11293040967, (C.F. e P.Iva 11293040967) in forza di delibera dell'assemblea dei soci del \_\_\_\_\_, nel seguito del presente atto, di seguito denominata "**Proprietario**";
- III. Procuratore speciale della SC Evolution S.p.A. (giusta procura citata alla precedente lettera "a") la quale agisce in nome e per conto della società **MG Sviluppo S.r.l.** con sede a Milano – via Monte Nero n. 7–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di 10694550962, (C.F. e P.Iva 10694550962) giusta procura rep. n. 24.023/14.119 del 19.07.2022 del Notaio Dr. Massimo Malvano in Milano, registra a



Monza e Brianza in data 21.07.2022 al n. 24610, serie 1T, di seguito denominata "**Proprietario**"; della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto convengono e stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi degli articoli 14 e 28bis del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. e degli articoli 40 e 40bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

**Premesso:**

- a) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 21 gennaio 2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS), la componente geologica, idrogeologica, sismica e reticolo idrico minore ed il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), efficaci dal 20 aprile 2016, data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 16, successiva alla deliberazione di Giunta Comunale n. 40 del 11 aprile 2016, con la quale l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva degli elaborati relativi alla variante generale al Piano di Governo del Territorio a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;
- b) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 e n. 3 del 21 gennaio 2016, l'Amministrazione Comunale ha approvato rispettivamente la variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e l'aggiornamento al Piano Urbano del Traffico (PUT), efficaci dal 4 maggio 2016, data di pubblicazione degli avvisi di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 18, successive alle deliberazioni di Giunta Comunale n. 41 e n. 42 del 11 aprile 2016, con le quali l'Amministrazione Comunale ha approvato la stesura definitiva rispettivamente degli elaborati relativi alla variante al Piano di Zonizzazione Acustica (PZA) e degli elaborati relativi all'aggiornamento del Piano Urbano del Traffico (PUT) a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate;
- c) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 30 luglio 2018, l'Amministrazione Comunale ha approvato alcune correzioni ad errori materiali e rettifiche non costituenti variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) ai sensi dell'art. 13, comma 14bis, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;
- d) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 7 novembre 2019, l'Amministrazione Comunale ha approvato la variante al Piano Attuativo B12 in variante parziale al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), efficace dal 08.01.2020 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 2;
- e) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09.06.2005, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Regolamento Edilizio (RE), successivamente modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 21 giugno 2007 e n. 58 del 5 novembre 2008;
- f) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 24 maggio 2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato il primo allegato tecnico al Regolamento Edilizio (RE) relativo ai Criteri per la Valorizzazione Energetica degli Edifici;
- g) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 18 febbraio 2015, l'Amministrazione Comunale ha approvato il secondo allegato tecnico al Regolamento Edilizio (RE) in materia di impianti fissi per le



- telecomunicazioni (stazioni radiobase, radiotelevisione, ponti base);
- h) che con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 10 settembre 2012, l'Amministrazione Comunale ha approvato i suggerimenti costruttivi per la Prevenzione dell'Esposizione al Gas Radon negli Ambienti Confinati;
- i) che nell'ambito del procedimento urbanistico e al procedimento relativo al processo di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica avviato, in base ai disposti dell'art. 13, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. con deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 8 febbraio 2021, e connesso alla proposta del Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione Strategico "ATS ex Snia" – Comparti Stralcio Funzionale di pianificazione attuativa prioritaria CSF1 e CSF2 – Lotto funzionale 1 in variante puntuale al Piano di Governo del Territorio, presentata dalla Società ImmobilBrianza S.r.l e dalla Società ImmobilVaredo S.r.l., soggetti proprietari delle aree, in data 28 gennaio 2021 prot. n. 1903 hanno formalizzato istanza relativa, in data 6 maggio 2021 è stato emesso provvedimento di non assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica;
- j) che l'articolo 6 e seguenti del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e l'articolo 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e loro s.m.i., ribadiscono che nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla direttiva 2001/42/CEE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente e successivi atti attuativi, la Regione e gli enti locali provvedono alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dall'attuazione dei predetti piani e programmi, mentre l'intervento oggetto di proposta progettuale non è riconducibile né ad un piano né ad un programma;
- k) che l'area oggetto della proposta di intervento era prevista nell'Ambito di Trasformazione Strategico "ATS ex Snia" ricompreso nel Documento di Piano, in particolare in parte del Comparto Stralcio Funzionale 2 (CSF2) ed in parte dell'ambito di Progetto Pubblico (PP4), il quale, in base ai disposti dell'art. 8, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., per effetto del quale il Documento di Piano ha validità quinquennale, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed è sempre modificabile, per l'area oggetto della proposta di intervento le previsioni in esso contenuto non sono aggiornabili sino alla vigenza della variante in recepimento dei nuovi contenuti della variante del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15 febbraio 2022 ed efficace dal 06 aprile 2022 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 14;
- l) che, pur a fronte dell'intervenuta scadenza del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT), permane l'esigenza di consentire, con tempistiche celeri, l'avvio degli interventi di recupero degli immobili dell'Area Ex Snia e, più in generale, dell'intero compendio, per le utilità ed i benefici che ricadrebbero sul territorio e la cittadinanza;





- m) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 6 agosto 2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato il progetto di MasterPlan relativo alla prima ipotesi applicativa delle linee guida per la rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica (ATS) ex Snia approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 9 maggio 2019 e n. 11 del 17 maggio 2021, quale documento di indirizzo programmatico e strategico, da attuarsi per interventi e fasi funzionali successivi, attraverso la realizzazione di un quadro di interventi e azioni di carattere infrastrutturale, socio-economico, ambientale, nonché atto di riferimento e verifica delle future attività di programmazione dell'Amministrazione Comunale e delle iniziative degli operatori nell'ambito dell'area dismessa;
- n) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 28 dicembre 2021, l'Amministrazione Comunale, a seguito dello svolgimento di azione partecipativa di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, ha approvato l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale ai sensi dell'art. 8bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, come introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. k) della Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18;
- o) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28 dicembre 2021, l'Amministrazione Comunale, a seguito dello svolgimento di azione partecipativa di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati dalla realizzazione degli interventi, ha approvato l'individuazione del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità ai sensi dell'art. 40bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18, successivamente modificato dall'art. 1, comma 1, della Legge Regionale 24 giugno 2021 n. 11, nell'ambito del quale:
- ha ribadito che le disposizioni non si applicano agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, ad esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria, nonché agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta;
  - ha attestato, ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'art. 40 del medesimo disposto normativo il quale può riguardare, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art. 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, nonché la destinazione d'uso;
  - ha dato atto che, ai sensi dell'art. 51 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limitazioni percentuali ammettendo il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle eventualmente escluse dal Piano di Governo del Territorio (PGT);



- ha dato atto che nella superficie urbanizzata, come definita nel Piano Territoriale Regionale (PTR), all'interno delle categorie di cui all'art. 23ter del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. è sempre ammessa la modifica di destinazione d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi e di interesse generale;
  - ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze possono essere avviati solo dopo la conclusione delle eventuali procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione d'Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata (IPPC) in base ai disposti della Parte II del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.;
  - ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze possono essere avviati solo dopo la corretta gestione dei rifiuti e l'acquisizione della certificazione relativa alla assenza di contaminazione dei suoli o di avvenuta positiva bonifica degli stessi da parte degli enti di controllo in base ai disposti del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.;
  - ha dato atto che gli interventi sul patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze soggetti a tutela sono avviati previa autorizzazione da rilasciarsi ai sensi dell'articolo 21 e seguenti del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.;
- p) che, in questa fase transitoria, connessa all'attuazione del procedimento di variante degli atti del Piano di Governo del Territorio (PGT) costituito dal Documento di Piano (DdP), dal Piano delle Regole (PdR) e dal Piano dei Servizi (PdS) e della documentazione pianificatoria complementare sia in merito al necessario adeguamento agli atti di programmazione territoriale sovracomunale sia in relazione alla necessità di una rinnovata politica di tutela e valorizzazione del territorio avviato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 17 marzo 2022, l'Amministrazione Comunale intende attuare interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero e la valorizzazione delle aree degradate ed il rinnovamento e trasformazione del patrimonio edilizio esistente e la conseguente riduzione del consumo di suolo;
- q) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ 2022, l'Amministrazione Comunale ha approvato l'aggiornamento del progetto di MasterPlan e lo schema di accordo quadro alla rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità finalizzata alla rifunionalizzazione dell'Area ex Snia quale aggiornamento della prima ipotesi applicativa delle linee guida approvate dall'Amministrazione Comunale con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 14 del 9 maggio 2019 e n. 11 del 17 maggio 2021, confermando l'attuazione per singoli lotti o sub-ambiti funzionali successivi, attraverso la realizzazione di un quadro di interventi e azioni di carattere infrastrutturale, socio-economico, ambientale, nonché atto di riferimento e verifica



DOMUS ing&arch s.r.l.



039\_19\_PdCC\_D CNV\_00 Schema Convenzione

delle future attività di programmazione dell'Amministrazione Comunale e delle iniziative degli operatori nell'ambito dell'area dismessa;

- r) le società SC Evolution S.p.A., Immobiliaredo S.r.l. e MG Sviluppo S.r.l., —, hanno la piena proprietà e disponibilità degli immobili costituenti l'intero comparto edificatorio oggetto della presente e catastalmente così identificati:

SC Evolution S.p.A.: foglio 22, mappali 58, 61 e 62 in forza dell'atto di fusione per incorporazione della Soc. Immobilbrianza S.r.l. sottoscritto in data 10.12.2021 n. 9684/5129 di rep. a firma notaio dott. Demetrio Rando, notaio in Sondrio iscritto presso il Collegio Notarile di Sondrio;

Immobiliaredo S.r.l.: foglio 22, mappali 43 e 57 in forza dell'atto di compravendita sottoscritto in data 22.07.2020 n. 20329/11608 di rep. a firma notaio dott. Massimo Malvano, notaio in Monza iscritto presso il Collegio Notarile di Milano;

MG Sviluppo S.r.l.: foglio 22, mappali 51, 52, 35 e 72 in forza dell'atto di \_\_\_\_\_ sottoscritto in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. a firma notaio dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_;

Ulteriormente, MG Sviluppo S.r.l. detiene la piena proprietà e disponibilità degli immobili ricadenti nel Comune di Limbiate, interessati dalla realizzazione delle opere di formazione della nuova rotatoria catastalmente identificati al foglio 39, mappali 612 e 614 in forza dell'atto di \_\_\_\_\_ sottoscritto in data \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ di rep. a firma notaio dott. \_\_\_\_\_, notaio in \_\_\_\_\_ iscritto presso il Collegio Notarile di \_\_\_\_\_

Dette aree hanno una superficie totale territoriale complessiva rilevata di mq 22.142,25 nel territorio del Comune di Varedo e di mq 864,00 nel territorio del Comune di Limbiate;

- s) che nella Provincia di Monza e della Brianza è vigente la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della Legge Regionale 28 novembre 2014 n. 31, approvata con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 4 del 15 febbraio 2022 ed efficace dal 6 aprile 2022 data di pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi – n. 14, e che le aree suindicate ricadono nelle previsioni dell'art. 46 –Modalità di governo del consumo di suolo – dell'art. 47 – Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione – delle Norme del Piano;
- t) che il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga riferito alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle relative pertinenze dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– non è soggetto a procedura di Verifica di Assoggettabilità a Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.), ai sensi della Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 5 e s.m.i.;
- u) che il Comune di Varedo non è dotato di Programma Pluriennale di Attuazione e trova applicazione l'art. 101, comma 1, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., che ha disposto la sospensione dell'obbligo del Piano Pluriennale di Attuazione;



- v) che il –sub–ambito di via Milano– oggetto della proposta di intervento non è interessato da vincoli di natura ambientale e culturale (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.) e di natura idrogeologica (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.);
- w) che il –sub–ambito di via Milano– oggetto della proposta di intervento è interessato dai seguenti vincoli, risultanti dagli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT):
- Fascia di rispetto stradale della ex SP 44bis –vecchia Comasina– (art. 18 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e art. 28 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e loro s.m.i.);
  - Fascia di rispetto della metrotramvia Milano Comasina Limbiate Ospedale: corridoio di salvaguardia urbanistica operante ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/2005 e smi. (art. 38 delle DA del PdR);
- x) che gli scarichi delle acque reflue del realizzando insediamento saranno conformi a quanto previsto e dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dal Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6 e loro s.m.i.;
- y) che l'Attuatore e i Proprietari, in data 03 novembre 2022 hanno presentato, ai sensi dell'articolo 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e degli articoli 40 e 40bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e loro s.m.i., istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga al vigente Piano di Governo del Territorio per realizzare un intervento di rigenerazione urbana e territoriale attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso con criticità e delle loro pertinenze mediante la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano. Oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato in Deroga al PGT è la realizzazione di un intervento edificatorio privato e la realizzazione delle relative opere pertinenziali e opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del –sub–ambito di via Milano–;
- z) che la suddetta proposta progettuale per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio con criticità e delle relative pertinenze dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– prevede la realizzazione di un edificio a destinazione terziario/commerciale contenente una Media Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00) così come dettagliatamente descritto nella tavola "04 - Indici urbanistici" di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire;
- aa) che la Commissione Paesaggio ha espresso il proprio parere, anche in merito al Giudizio d'Impatto Paesistico, nella seduta del \_\_\_.\_\_.2022" per l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. \_\_\_/2022 esprimendo parere positivo sia in merito all'intervento privato che alla previsione delle opere di urbanizzazione del –sub–ambito di via Milano– (*eventualmente, se del caso*: con condizioni/prescrizioni da recepire in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e/o in corso d'opera);



- bb) che la Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica ha espresso il proprio parere nella seduta del \_\_.\_\_.2022 per l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. \_\_\_/2022 sia in merito l'intervento privato che alla previsione delle opere di urbanizzazione del –sub–ambito di via Milano– (*eventualmente, se del caso*: con condizioni/prescrizioni da recepire in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e/o in corso d'opera);
- cc) che il Comune emanerà l'avviso di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga per la realizzazione dell'intervento privato e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del –sub–ambito di via Milano–, subordinatamente alla stipula della presente convenzione;
- dd) che a seguito della stipula della presente convenzione il Comune emanerà, oltre al Permesso di Costruire Convenzionato la connessa autorizzazione commerciale;
- ee) che l'Attuatore dichiara e garantisce la piena proprietà delle aree cedute e che le medesime sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli e di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni e gli obblighi derivanti dalla presente convenzione e di essere responsabile nei confronti del Comune, disgiuntamente agli impegni presi;
- ff) che il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga relativo alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– regolato dalla presente convenzione fissa in via definitiva indici e parametri attuativi nonché il vincolo assoluto di pertinenzialità dell'area parcheggio alla struttura commerciale escludendo conseguentemente futuri ridimensionamenti anche se sovradimensionata rispetto ai parametri legislativi vigenti e futuri, i quali assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

#### **DATO ATTO**

- gg) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_ del \_\_.\_\_.2012, l'Amministrazione Comunale, approvando l'aggiornamento del progetto di MasterPlan e lo schema di accordo quadro alla rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità finalizzata alla rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia, ha riconfermato, ai sensi dell'art. 40bis, comma 4, della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., l'interesse pubblico al recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d'uso dismesso con criticità costituito da immobili e relative pertinenze, anche ai fini del perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40 del medesimo disposto normativo e dell'articolo 14 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. i quali possono riguardare, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, esclusivamente i limiti di densità, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'articolo 27 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., nonché la destinazione d'uso;
- hh) che al fine di rispettare il bilancio perequativo complessivo del Piano di Governo del Territorio (PGT), la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia –sub–



ambito di via Milano– sarà soggetta all’obbligo di reperimento di una capacità edificatoria – nella misura minima pari a  $I_{tp} = 0,40 \text{ mq/mq}$  da reperire attraverso l’istituto della perequazione urbanistica di Piano di cui all’articolo 12 delle Norme del Piano delle Regole;

Tutto ciò premesso e da formarne parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le costituite parti si conviene e si stipula quanto segue:

## ARTICOLO 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La convenzione, approvata con deliberazione di consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_.\_\_.2022 sopra citata, ha per oggetto e disciplina esclusivamente l’attuazione della rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell’area ex Snia –sub–ambito di via Milano– ed è propedeutica al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga alle previsioni del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), il cui progetto risulta coerente con l’aggiornamento del progetto di MasterPlan e lo schema di accordo quadro approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del \_\_.\_\_.2022, relativi alla rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio di qualsiasi destinazione d’uso dismesso con criticità finalizzata alla rifunzionalizzazione dell’Area ex Snia.

Nell’ipotesi dell’entrata in vigore di modifiche normative comunque denominate, si precisa che per i contenuti della presente convenzione valgono le disposizioni di salvaguardia stabilite dalle normative stesse.

## ARTICOLO 2 – OBBLIGAZIONI GENERALI

1. L’Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi convenzionali che seguono, precisando che la presente convenzione urbanistica, da stipularsi entro tre mesi dalla data della comunicazione di approvazione dello schema di convenzione da parte del Consiglio Comunale, è da considerarsi vincolante ed irrevocabile fino al suo completo assolvimento. Tutte le obbligazioni derivanti dalla presente convenzione vengono assunti esclusivamente in capo al soggetto Attuatore mentre i soggetti Proprietari assumono esclusivamente l’obbligo di provvedere alla cessione e agli asservimenti gratuiti delle aree di proprietà, di cui ai successivi artt. 4 e 5, a favore del Comune di Varedo
2. Nel caso in cui l’Attuatore o i Proprietari alienino in toto o in parte le aree di proprietà indicate alla lettera r) delle premesse, gli stessi si impegnano a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti degli oneri assunti nei confronti del Comune e non soddisfatti alla data dell’alienazione. La suddetta circostanza deve essere indicata negli atti di vendita unitamente all’esplicito impegno dell’acquirente di subentrare in tutto nell’assunzione dei suddetti obblighi.
3. L’Attuatore e i Proprietari prestano al Comune la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità degli immobili di rispettiva proprietà e si impegnano, ciascuno per quanto di competenza, a dare esecuzione all’attuazione della rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell’area ex Snia –sub–ambito di via Milano–.
4. L’Attuatore e i Proprietari sono comunque obbligati in termini solidali, per sé e per i propri successori o



aventi causa a qualsiasi titolo, al totale adempimento degli obblighi indicati nella presente convenzione.

5. Il Comune autorizza l'Attuatore a dare compimento al progetto così come autorizzato dal relativo Permesso di Costruire in deroga sull'area catastalmente generalizzata in premessa, della superficie complessiva rilevata di mq 22.142,25, al fine di dare attuazione alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– di proprietà privata attraverso la realizzazione di un edificio a destinazione terziario/commerciale contenente una Media Strutture di Vendita per generi alimentari con una Superficie di Vendita (SV) inferiore a mq 2.500,00 (duemilacinquecento/00) ed una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00) di cui alla tavola "04 - Indici urbanistici" di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire;
6. Il progetto oggetto del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga n. \_\_\_\_/2022 è costituito dai seguenti elaborati, che approvati e sottoscritti in precedenza dalle parti, rimangono acquisiti agli atti del Comune:
  - Elaborati riguardanti la realizzazione dell'edificio privato:
    - Tav. 01 estratti cartografici – Rilievo piano altimetrico – documentazione fotografica
    - Tav. 02 planimetria di progetto
    - Tav. 03 planimetria stato d'attuazione bonifiche
    - Tav. 04 indici urbanistici
    - Tav. 05 regime dei suoli – cessioni – asservimenti – verifiche dotazioni aree a servizi
    - Tav. 06 invarianza idraulica
    - Tav. 07 pianta piano terra
    - Tav. 08 pianta piano primo – pianta copertura
    - Tav. 09 sezioni – prospetti
    - Tav. 10 render
    - Tav. 11 planimetria verifica compatibilità scenari viabilistici sovralocali
    - Tav. 12 SFTE OOU – schema raccolta acque meteoriche
    - Tav. 13 SFTE OOU – planimetria reti tecnologiche
    - Tav. 14 SFTE OOU – planimetria segnaletica stradale
    - Tav. 15 SFTE OOU – stratigrafie
    - Tav. 16 SFTE OOU – progetto del verde
    - Tav. 17 SFTE OOU – viabilità alternativa provvisoria
    - Tav. 18 SFTE OOU – fermata autobus breve e lungo periodo
    - All. RID Relazione Illustrativa della deroga al PGT
    - All. RTI Relazione Tecnica Illustrativa
    - All. CNV Schema di convenzione
    - All. RP Relazione Paesistica

- All. CME Stima Opere di Urbanizzazione a scomputo e non a scomputo
- All.CME\_cc Costo di Costruzione: computo metrico estimativo edificio
- All. SV Studio Viabilistico – verifica compatibilità progetto metro–tramvia corso Milano
- All. GEO Componente Geologica
- All.GEO\_A Asseverazione Geologica di compatibilità della deroga al PGT
- All. INV Relazione di Invarianza Idraulica con dimensionamento reti e vasche di laminazione
- All. INV\_A Asseverazione di Invarianza Idraulica – All. E
- All. RPIA Relazione Previsionale di Impatto Acustico
- All. TP Titoli di Proprietà
- All. RCC Rapporto di compatibilità commerciale
- All. DB Documentazione bonifica
- All. VAS Decreto di non assoggettamento a VAS con relativo verbale della CdV del precedente PA
- Elaborati riguardanti il progetto delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale oneri di urbanizzazione (porzione nuova rotatoria su via Milano, pista ciclabile ed aree sistemate a verde)
  - Tav. 12 SFTE OOU – schema raccolta acque meteoriche
  - Tav. 13 SFTE OOU – planimetria reti tecnologiche
  - Tav. 14 SFTE OOU – planimetria segnaletica stradale
  - Tav. 15 SFTE OOU – stratigrafie
  - Tav. 16 SFTE OOU – progetto del verde
- Elaborati riguardanti il progetto delle opere di urbanizzazione a carico dell'Attuatore (porzione rotatoria su territorio Comune di Limbiate e sistemazioni complementari sede stradale)
  - Tav. 12 SFTE OOU – schema raccolta acque meteoriche
  - Tav. 13 SFTE OOU – planimetria reti tecnologiche
  - Tav. 14 SFTE OOU – planimetria segnaletica stradale
  - Tav. 15 SFTE OOU – stratigrafie
  - Tav. 16 SFTE OOU – progetto del verde

Le tavole relative ai lavori da eseguire sul territorio del Comune di Limbiate hanno finalità esclusivamente rappresentativa dell'interesse delle opere da realizzare ma non sono oggetto di autorizzazione da parte del Comune di Varedo in quanto trattasi di opere la cui competenza autorizzativa ricade in capo allo stesso Comune di Limbiate. Al riguardo si specifica comunque che su dette opere il Comune di Limbiate ha già formulato espresso parere favorevole e detto parere sarà confermato nello specifico Permesso di Costruire che il soggetto Attuatore si impegna ad acquisire prima dell'avvio dei lavori.

Il soggetto Attuatore assume quindi formale impegno alla realizzazione delle opere in Comune di Limbiate, così come meglio precisato al successivo art. 25.

Il Comune e l'Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che tutti gli atti relativi a tali progetti, quali atti



pubblici depositati in originale presso il Comune di Varedo, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente convenzione.

Si allegano al presente atto solo la stampa in formato ridotto della “tav. 04 - Indici urbanistici” sotto la lettera “\_\_”, e della “tav. 05 - regime d’uso dei suoli–cessioni–asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi” sotto la lettera “\_\_”;

### ARTICOLO 3 – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI RELATIVI ALL’ATTUAZIONE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN DEROGA

1. Il progetto di rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso dell’area ex Snia –sub–ambito di via Milano– relativo al Permesso di Costruire Convenzionato in deroga è pari ad una Superficie Lorda di Pavimento complessiva di mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00) mediante la costruzione di edificio con destinazione terziaria/commerciale (realizzazione media struttura di vendita alimentare e non alimentare e destinazioni compatibili) in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Governo del Territorio e con riferimento agli elaborati allegati richiamati al precedente articolo 2, punto 5.
2. Eventuali varianti al Permesso di Costruire Convenzionato, fermo restando il limite massimo di Superficie Lorda di Pavimento edificabile pari a mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00), potranno interessare sia l’area privata che quella pubblica e non costituiscono modifica alla presente convenzione salvo che ciò determini modifica sostanziale dei contenuti della presente convenzione relativamente alla realizzazione delle opere di interesse pubblico.
3. I dati dimensionali del progetto edificatorio sono i seguenti:

- St complessiva (da rilievo)	mq	23.006,25
di cui:		
in territorio comunale di Varedo	mq	22.142,25
in territorio comunale di Limbiate	mq	864,00
- SLP massima realizzabile	mq	4.500,00
- H altezza massima	m	12,00
- Rapporto di copertura (Rc)	%	60% St ricadente sul Varedo
- Rapporto superficie drenante (Rsd)	%	20% St ricadente sul Varedo
- Rapporto superficie drenante profonda (Rsdp)	%	25% Rsd
- Area per servizi pubblici	%	100% SLP
di cui a parcheggi pubblici minimo		n. 1 posto auto ogni 35 mq di SLP – superficie convenzionale di mq 25 per posto auto
- Area per parcheggi privati		1 mq / 10 mc (volume amministrativo = SLP x 3 m)
Destinazione d’uso di progetto		terziaria – commerciale (MSV)
Destinazione d’uso ammissibili		artigianato di servizio – terziario
Destinazioni d’uso non ammissibili		residenziale – industriale – agricolo

#### **ARTICOLO 4 – CESSIONI AREE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Ai sensi degli articoli 27 e 28 delle Norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), l'Attuatore e i Proprietari si impegnano a cedere a titolo gratuito al Comune le aree evidenziate nella tavola "05 - regime d'uso dei suoli-cessioni-asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi" del Permesso di Costruire Convenzionato, di seguito descritte:
  - a) aree sistemate a verde all'interno dell'ambito di intervento, campita in colore verde scuro, di mq 645,26 (seicentoquarantacinque/26);
  - b) area destinata alla nuova pista ciclabile, da realizzarsi sul fronte ovest, all'interno della fascia di rispetto stradale dalla ex SP 44bis (ex Comasina), campita in colore arancione, di mq 1.682,82 (milleseicentoottantadue/82);
  - c) area destinata alla nuova viabilità, da realizzarsi sul fronte ovest, all'interno della fascia di rispetto stradale dalla ex SP 44bis (ex Comasina), campita in colore grigio scuro, di mq 2.133,34 (duemilacentotrentatre/34);
  - d) area destinata alla nuova strada di penetrazione ovest-est a sud del comparto, campita in colore grigio chiaro, di mq 1.721,16 (millesettecentoventuno/16)per un totale complessivo di mq 6.182,58 (seimilacentottantadue/58).
2. Le aree suindicate costituiscono parte del terreno di proprietà dell'Attuatore e dei Proprietari come indicato al punto r) delle premesse e non risultano individuate autonomamente al Catasto, bensì quali porzioni delle seguenti particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Varedo come segue:  
foglio 22, mappali 51, 52, 58, 84, 86, 57, 88 (parte), 61 (parte), 62 (parte) e 72.
3. La cessione delle aree relative alle urbanizzazioni ed ai servizi pubblici verrà effettuata, successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo positivo, a semplice richiesta del Comune, mediante stipulazione di atto pubblico, che riporterà i contenuti previsti nella presente convenzione.
4. Con la stipula della presente convenzione, il Comune dispone nei confronti dell'Attuatore la gratuita detenzione delle aree pubbliche necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche contemplate nel Permesso di Costruire e la conseguente possibilità di utilizzo, in via transitoria e precaria, senza corresponsione di oneri e/o tasse di occupazione, per il periodo entro il quale dovranno essere realizzate ed ultimate le opere di carattere privato e le opere di urbanizzazione di cui ai successivi articoli 8 e 9.  
La custodia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree suindicate restano a carico dell'Attuatore o dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo sino alla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al successivo articolo 18.

#### **ARTICOLO 5 – ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER SERVIZI PUBBLICI**

1. L'Attuatore e i Proprietari, con la presente convenzione e con il consenso del Comune, si impegnano, ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., ad asservire ad uso pubblico perpetuo, le aree destinate a standard urbanistico (parcheggi e verde) di cui all'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. per come declinato dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, all'interno della rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– pari a mq 4.523,22 (quattromilacinquecentoventitre/22), così come meglio evidenziate nella tavola "05 - regime d'uso dei suoli–cessioni–asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi" del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga.
2. L'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga ed il dimensionamento della dotazione minima di standard a servizi ovvero di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale sono effettuate in conformità a quanto previsto dall'art. 10, comma 4, delle Norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, come meglio specificato al successivo articolo 7, comma 2, ossia è pari a mq 4.500,00 (quattromila cinquecento/00). Le Parti si impegnano ad identificare puntualmente le porzioni di aree da asservire definitivamente ad uso pubblico perpetuo sulla base dei progetti esecutivi entro la data di stipula dell'atto di costituzione della servitù di uso pubblico.
3. Le aree da asservire gratuitamente per uso pubblico per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate nel progetto, hanno una superficie complessiva di 4.523,22 mq e sono campite in colore giallo e verde chiaro nella già citata planimetria allegata sotto "\_\_\_".
4. La costituzione dell'asservimento ad uso pubblico delle aree per opere di urbanizzazione e per servizi pubblici verrà effettuata, successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e relativo collaudo positivo, a semplice richiesta del Comune, mediante stipulazione di atto pubblico, che riporterà i contenuti previsti nella presente convenzione.
5. Per quanto attiene alle aree a parcheggio da asservire ad uso pubblico perpetuo, si dà atto che:
  - resteranno di proprietà privata dell'Attuatore o dei suoi aventi causa;
  - sono gravate da vincolo assoluto di pertinenzialità alla struttura commerciale escludendo conseguentemente futuri ridimensionamenti anche se sovradimensionate rispetto ai parametri legislativi vigenti e futuri, i quali assumono carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;
  - sarà assicurato l'accesso pubblico nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza, nonché di tutela dall'inquinamento acustico; l'accesso potrà avvenire nei giorni di apertura al pubblico della struttura, fermo restando la possibilità di chiusura, in tutto o in parte, anche nei giorni di esecuzione di manutenzioni, ordinarie e straordinarie, e di interventi di pulizia, nonché per ragioni di sicurezza, ma comunque per il tempo strettamente necessario a tali scopi;
  - l'Attuatore provvederà agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Le Parti convengono che l'area destinata a parcheggio e a verde asservita ad uso pubblico verrà

manutenuta, sia in via ordinaria che straordinaria, e gestita a totale cura e spese dell'Attuatore e non potrà subire cambi di destinazione d'uso né regolamentazioni differenti rispetto a quelle di seguito convenute senza l'intesa del Comune. Restano altresì a carico dell'Attuatore tutti gli oneri inerenti all'utilizzazione delle suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità anche in ordine alla custodia, e manutenzione ordinaria e straordinaria e pulizia, compreso le operazioni di sgombero neve ed attività preventiva anti-icing e di rimozione di eventuali rifiuti dalle stesse, in quanto aree soggette all'asservimento all'uso pubblico perpetuo.

7. Quanto alle modalità di gestione dei parcheggi indotti dall'insediamento commerciale, sia pubblici sia privati pertinenziali (di seguito congiuntamente definiti i "Parcheggi"), le Parti convengono sin d'ora di determinare condizioni di gestione e funzionamento in maniera che l'intero sistema dei parcheggi risulti al servizio della struttura commerciale in progetto in relazione agli orari di apertura della stessa, limitando in tal modo i problemi connessi ad un aggravio del traffico nelle strade limitrofe.

La gestione ricomprende tutte le attività finalizzate al controllo degli accessi, all'afflusso, allo stazionamento e allo sfollamento degli autoveicoli dalle aree di parcheggio, nonché le attività connesse alla sorveglianza, senza oneri e responsabilità di custodia dei mezzi che saranno presenti nei parcheggi.

8. Nei periodi di apertura al pubblico dell'attività commerciale, dovrà essere segnalato il divieto di utilizzo dei parcheggi per lo stazionamento di autoarticolati, autosnodati, autocarri, camion, e di veicoli utilizzati per il commercio e/o per la somministrazione ambulante. Tale divieto dovrà risultare da un'apposita segnaletica apposta a cura e spese dell'Attuatore, che avrà il diritto di far rimuovere dai parcheggi, a mezzo di servizi autorizzati e a spese dell'inadempiente, i veicoli sopra indicati e quelli posizionati in modo non corretto.

A tal fine le Parti convengono che sarà facoltà dell'Attuatore (o suo avente causa) regolamentare l'accesso ai parcheggi con sistemi atti a limitarne l'accesso negli orari di chiusura dell'attività commerciale e anche al di fuori di tali orari (ad esempio, con sbarre con limitazione d'orario o con pagamento a tariffazione oraria, istituzione di disco orario, chiusura notturna del parcheggio, ecc...).

9. Resta inteso che, in ragione delle obbligazioni assunte dall'Attuatore per la manutenzione ordinaria e straordinaria dei Parcheggi, per eventuali attrezzature poste sui parcheggi ad uso pubblico (quali stazioni porta carrelli, attrezzature per il posteggio di cicli e motocicli, impianti e arredi urbani strumentali all'uso e alle attività commerciali), l'Attuatore non dovrà corrispondere al Comune alcun onere o tassa di occupazione di suolo pubblico; qualora l'Attuatore decidesse di istituire delle modalità di parcheggio a pagamento, in considerazione dei costi relativi che saranno a carico dell'Attuatore stesso, tutti gli eventuali incassi derivanti da tale attività, dedotti dei costi di gestione e manutenzione, dovranno essere rendicontati annualmente al Comune e gli utili di competenza derivanti versati nelle casse comunali.

L'Attuatore si impegna comunque a garantire a qualsiasi avventore delle aree a Parcheggio, la sosta gratuita presso lo stesso per un tempo almeno pari ad una ora.

10. L'Attuatore garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree da asservire ad uso pubblico perpetuo e che le stesse risultano libere da pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti,



oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura. L'Attuatore presta pertanto piena e completa garanzia per evizione, da chiunque ed a qualunque titolo esercitata.

11. Tutti gli oneri diretti ed indiretti, spese e tasse derivanti dagli asservimenti di cui al presente articolo, compresi quelli relativi alle operazioni di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e stipula atti notarili sono a carico dell'Attuatore.

## **ARTICOLO 6 – COMPENSAZIONE TERRITORIALE E PEREQUAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE**

1. Al fine di assolvere all'obbligo di compensazione territoriale per consumo di suolo, ai sensi dell'articolo 27 delle Norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, è fatto obbligo di corrispondere le seguenti quote di capacità edificatoria mediante il ricorso all'istituto della perequazione:
- a) nelle "Aree non urbanizzate all'interno dell'antropizzato" è richiesto un parametro pari a 1,00 mq di SLP perequata ogni 10,00 mq di Slp realizzabile, dunque:
- o per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso dell'area ex Snia Ambito –sub–ambito di via Milano– si deriva una quantità di SLP perequata pari a:  $9.060,00 \text{ mq} * 0,26 \text{ mq/mq} = 2.355,00 \text{ mq} * 0,10 \text{ mq/mq} = 235,00 \text{ mq}$ ;
- b) nelle "Aree non antropizzate" è richiesto un parametro pari a 2 mq di SLP perequata ogni 10 mq di SLP, dunque:
- o per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia Ambito –sub–ambito di via Milano– si deriva una quantità di SLP perequata pari a:  $2.723 \text{ mq} * 0,26 \text{ mq/mq} = 708 \text{ mq} * 0,2 \text{ mq/mq} = 212 \text{ mq}$ ;
2. In base ai disposti dell'articolo 27 delle Norme del Piano delle Regole viene applicata una riduzione del 50% (cinquanta per cento) dei parametri di quantificazione della compensazione territoriale in quanto l'intervento è collocato all'interno di aree dismesse di cui alla Tavola DP12. Ne consegue che la capacità edificatoria da reperire mediante il ricorso alla perequazione per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio dismesso dell'area ex Snia –sub–ambito di via Milano– è pari a 224,00 mq, che l'Attuatore decide di acquisire al valore di € 285,00/mq stabilito dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 3 ottobre 2016 equivalente ad un valore economico pari ad € 61.845,00 che l'Attuatore provvede a pagare mediante consegna di assegno circolare n. \_\_\_\_\_ emesso da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al rappresentante del Comune che ne rilascia quietanza.
3. Perequazione urbanistica territoriale: per l'attuazione è fatto obbligo, dalle previsioni di scheda e come indicato in premessa hh), il reperimento di una SLP di perequazione minima pari a 862,85 mq - pari a  $ltp = 0,4 \text{ mq/mq}$  (assegnato alla ST di intervento) – che la società SC Evolution provvede a corrispondere al Comune contestualmente al rilascio del PdC, così come previsto dall'art. 12 delle norme attuative del Piano delle Regole, mediante versamento della somma di euro 252.421,65 (= 885,69 mq x 285 euro/mq).

## **ARTICOLO 7 – VERIFICA DOTAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI (STANDARD)**

1. La Superficie Lorda di Pavimento massima del fabbricato destinato alla media struttura di vendita è pari a mq 4.500,00 (quattromilacinquecento/00). Conseguentemente la dotazione minima di servizi ovvero di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale stabilita dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio, è dimensionata sull'ipotesi di insediamento della funzione commerciale per una Media Struttura di Vendita MS3.

2. In conformità con quanto previsto dall'art. 5, comma 1 e 2, del Piano dei Servizi, la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, relative alle funzioni previste, da reperire all'interno del perimetro dell'ambito, corrispondono a: Medie Strutture di Vendita: 100% (cento per cento) della Superficie Lorda di Pavimento.

La suddetta dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è integralmente reperita all'interno dell'ambito di intervento attraverso asservimenti di cui al precedente art. 5.

Le aree di cui sopra, destinate a parcheggi pubblici ed a verde urbano, hanno una superficie complessiva pari a mq 5.168,48 (cinquemilacentosessantotto/48), così come meglio evidenziata nella tavola "05 - regime d'uso dei suoli-cessioni-asservimenti - verifiche dotazione aree a servizi" del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga. Tale superficie, interamente asservita ad uso pubblico perpetuo, risulta superiore rispetto a quella corrispondente al fabbisogno, come sopra calcolato, pari a mq 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

## **ARTICOLO 8 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Per il conseguimento delle finalità urbanizzative e di riqualificazione della zona, perseguite dalla progettazione attuativa in coerenza alle disposizioni del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché in rapporto ai caratteri ed all'incidenza dell'insediamento previsto, il progetto prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali alla realizzazione dell'intervento per un importo di € 2.254.819,57 di cui € 995.497,14 (= € 487.485,55 + € 508.011,58) concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (vedasi All. CME redatti con l'impiego del listino prezzi regionale delle opere pubbliche contati del 20%). Le opere risultano così articolate:

- a) realizzazione nuova strada di penetrazione ovest-est a sud del comparto e nuova pista ciclopeditone, da realizzarsi sul fronte ovest e sud all'interno della fascia di rispetto stradale dalla ex SP 44bis (ex Comasina), per un importo di € 487.485,55 (euro quattrocentoottantasettemilaquattrocentoottantacinque/55);
- b) nuova rotatoria, da realizzarsi sul fronte ovest, all'interno della fascia di rispetto stradale dalla ex SP 44bis (ex Comasina) per la parte di competenza del territorio del Comune di Varedo per un importo di € 508.011,58 (euro cinquecentottomilazeroundici/58) e per la parte di competenza del territorio del



Comune di Limbiate per un importo di € 240.151,50 (euro duecentoquarantamilacentocinquantuno/50);

2. Le opere ricadenti sul territorio del Comune di Limbiate (per un importo di € 240.151,50 (euro duecentoquarantamilacentocinquantuno/50), comunque necessarie per la completa realizzazione della rotatoria, vengono realizzate con oneri a carico dell'Attuatore e senza concorrere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione. Analogamente, le opere di realizzazione delle aree sistemate a parcheggio e verde ad uso pubblico all'interno del sub-ambito di intervento per un importo di € 1.019.170,93 (euro unmilionediciannovemilacentosettanta/93), vengono realizzate con oneri a carico dell'Attuatore e senza concorrere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. Le opere di cui al presente articolo, sono assimilabili a quelle di cui all'art. 1, comma 2, lett. e) del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. la cui realizzazione, ai sensi dei disposti dell'art. 16, comma 2 e 2bis, del DPR 6 giugno 2001, n. 380, è esclusa dal campo di applicazione del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e loro s.m.i..
4. Il progetto delle opere, sviluppato almeno a livello definitivo, è redatto e sottoscritto da tecnici abilitati iscritti al rispettivo Albo/Ordine Professionale e conforme ai dettami dei competenti organi comunali, fatte salve le diverse disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi pubblici e/o degli organi sovracomunali per quanto di loro competenza, intervenute anche successivamente all'approvazione/autorizzazione dei progetti esecutivi e comunque intervenute entro la dichiarazione di ultimazione lavori.
5. Il progetto delle opere è corredato da computo metrico estimativo, redatto in base all'ultimo prezzario regionale delle opere pubbliche di Regione Lombardia.
6. L'importo stimato delle opere di cui al presente articolo, è pari a complessivi € 995.487,14 (euro novecentonovantacinquemilaquattrocentonovantasette/14), di cui € 949.185,92 (euro novecentoquarantanovemilacentoottantacinque/92) per lavori ed € 46.311,21 (quarantaseimilatrecentoundici/21) per oneri della sicurezza, al netto di spese tecniche, dell'IVA nella misura di legge ed al netto della riduzione del 20% (venti per cento) applicata ai prezzi unitari utilizzati.
7. Nella progettazione esecutiva e successiva realizzazione dovranno essere recepite e rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni fornite dagli Enti gestori delle reti di servizi nonché degli Enti sovracomunali coinvolti nel procedimento di approvazione del progetto. l'Attuatore dovrà garantire la conformità di tutte le opere di urbanizzazione alle norme vigenti al momento della loro consegna al Comune, con impegno ad adeguare ed eventualmente integrare tutte quelle opere che si dovessero rendere necessarie per l'introduzione di norme e regolamenti nazionali e regionali, sollevando l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità ed ulteriori maggiori oneri economici.
8. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo potrà avvenire anche per lotti funzionali autonomi, correlati agli interventi edificatori in esecuzione ed i relativi costi dovranno essere proporzionali al costo complessivo degli interventi.

9. I singoli lotti funzionali delle opere di cui al presente articolo dovranno essere collaudati entro la data di ultimazione di ogni singola fase degli interventi privati effettuati dall'Attuatore.
10. L'Attuatore dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti congrui, completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico del Comune, per realizzare e consegnare le opere finite a regola d'arte.
11. Ai fini della realizzazione delle opere in oggetto, il Comune, per quanto di sua competenza, si impegna a porre a disposizione le aree interessate dalla realizzazione delle opere della nuova rotatoria su corso Milano, esterne al perimetro di proprietà dell'Attuatore, incluse le aree del confinante Comune di Limbiate. Durante la realizzazione dei predetti lavori, nessuna tassa o onere di occupazione di suolo pubblico potrà essere posta a carico dell'Attuatore per l'occupazione temporanea di ulteriori aree pubbliche.
12. Ove la procedura di approvazione del progetto della nuova rotatoria e/o di acquisizione delle autorizzazioni all'occupazione delle aree necessarie alla realizzazione dell'opera si dilungassero rendendo i tempi di realizzazione della stessa incompatibili con i tempi di realizzazione ed attivazione dell'edificio privato, ai fini dell'accessibilità al comparto e del conseguimento dell'agibilità dell'edificio privato, l'Operatore provvederà alla realizzazione, a propria cura e spese, delle opere di accessibilità alternativa provvisoria rappresentata nella "Tav. 17 – Viabilità alternativa provvisoria", opere che consentiranno all'Attuatore di aprire al pubblico la Media Struttura di Vendita in progetto. L'impegno alla realizzazione della rotatoria rimane in capo all'Attuatore anche dopo la realizzazione della viabilità di accesso provvisoria alternativa e non sarà comunque mai vincolante, né propedeutica, all'attivazione della struttura commerciale di cui alla presente Convenzione, struttura che pertanto potrà essere aperta al pubblico indipendentemente dall'avvenuta realizzazione della rotatoria di cui sopra.
13. Il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

## **ARTICOLO 9 – REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CARICO DELL'ATTUATORE NON SOGGETTE A SCOMPUTO TOTALE O PARZIALE ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Allo scopo di dotare l'insediamento di adeguate opere di accessibilità, l'Attuatore si obbliga a realizzare a propria esclusiva cura e spese, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dagli elaborati di progetto allegati alla presente convenzione, i seguenti interventi:
  - a) opere di viabilità interna, parcheggi e verde pubblici, all'interno delle aree ricadenti nell'ambito d'intervento, così come indicata alla tav. "05 - regime d'uso dei suoli - cessioni - asservimenti - verifiche dotazione aree a servizi";
  - b) quota parte della nuova rotatoria, da realizzarsi sul fronte ovest, ricadente sul territorio del Comune di Limbiate;
2. Le opere di cui al presente articolo, per un importo stimato di € 1.259.322,43 (euro unmilione duecentocinquantanovemilatrecentoventidue/43) (= € 240.151,50 + € 1.019.170,93) sono assimilabili a quelle di cui all'art. 20 "Opera pubblica realizzata a spese del privato" del D.Lgs. 18.04.2016

- n. 50 e s.m.i. al quale si rimanda per la fase realizzativa.
3. Il progetto delle opere, sviluppato almeno a livello definitivo, è redatto e sottoscritto da tecnici abilitati iscritti al rispettivo Albo/Ordine Professionale e conforme ai dettami dei competenti organi comunali, fatte salve le diverse disposizioni impartite dagli enti erogatori dei servizi pubblici e/o degli organi sovracomunali per quanto di loro competenza, intervenute anche successivamente all'approvazione/autorizzazione dei progetti esecutivi e comunque intervenute entro la dichiarazione di ultimazione lavori.
  4. Il progetto delle opere è corredato da computo metrico estimativo, redatto in base all'ultimo prezzario regionale delle opere pubbliche di Regione Lombardia scontato del 20%.
  5. L'importo stimato delle opere di cui al presente articolo, è pari a complessivi € 1.259.322,43, di cui € 1.204.073,29 ( per lavori ed € 55.249,17 per oneri della sicurezza, al netto di spese tecniche, dell'IVA nella misura di legge.
  6. Nella progettazione esecutiva ed esecuzione delle edificazioni private dovranno essere recepite e rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni fornite dagli Enti gestori delle reti di servizi nonché degli Enti sovracomunali coinvolti nel procedimento di approvazione del progetto.
  7. L'Attuatore dovrà garantire la conformità di tutte le opere di urbanizzazione alle norme vigenti al momento della loro consegna al Comune, con impegno ad adeguare ed eventualmente integrare tutte quelle opere che si dovessero rendere necessarie per l'introduzione di norme e regolamenti nazionali e regionali, sollevando l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità ed ulteriori maggiori oneri economici.
  8. La realizzazione delle opere di cui al presente articolo potrà avvenire anche per lotti funzionali autonomi, correlati agli interventi edificatori in esecuzione ed i relativi costi dovranno essere proporzionali al costo complessivo degli interventi.
  9. I singoli lotti funzionali delle opere di cui al presente articolo dovranno essere collaudati entro la data di ultimazione di ogni singola fase degli interventi privati effettuati dall'Attuatore.
  10. L'Attuatore dichiara di ben conoscere i luoghi dell'intervento, di aver valutato le opere e di ritenere i progetti congrui, completi e realizzabili in ogni parte, escludendo ogni e qualsiasi ulteriore onere a carico del Comune, per realizzare e consegnare le opere finite a regola d'arte.
  11. Il progetto non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.

## **ARTICOLO 10 – VARIANTI**

1. È consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante alla presente convenzione, modificazioni planivolumetriche:
  - che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici;
  - che non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti;
  - che non diminuiscano la dotazione complessiva di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica (fatta sempre salva la possibilità di variare la destinazione delle aree tra

standard e urbanizzazione).

2. Non sono considerate varianti e, pertanto, possono sempre essere ammesse in sede di rilascio dei titoli abilitativi di variante, le modifiche ricomprese nei limiti di quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) quali, a titolo esemplificativo:
  - l'edificazione di volumi e di spazi anche diversi da quanto rappresentato nel Permesso di Costruire cui la presente si riferisce, sempre nel rispetto delle distanze legali;
  - il cambio di destinazione d'uso degli edifici tra quelli ammessi;
  - lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie, ferma restando la disciplina del nuovo Codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione;
  - la formazione di percorsi di penetrazione privati interni al lotto.
  - la variazione della quota d'imposta degli edifici;
3. Le varianti non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della Convenzione di cui all'art. 25, salvo che ciò non dipenda da comportamenti dell'Amministrazione comunale.

#### **ARTICOLO 11 – ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

1. La realizzazione delle opere previste dal Permesso di Costruire Convenzionato in deroga comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ed alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e loro s.m.i.
2. Gli oneri di urbanizzazione vengono quantificati in via provvisoria sulla base delle tariffe vigenti al momento della stipula della presente convenzione in € 649.260,00 (euro seicentoquarantanovemiladuecentosessanta/00), come risultante dal conteggio di seguito indicato:
  - oneri di urbanizzazione primaria funzione commerciale:
    - o mq 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) x €/mq 82,68 (ottantadue/sessantotto)  
= € 372.060,00 (euro trecentosettantaduemilazerosessanta/00);
  - oneri di urbanizzazione secondaria funzione commerciale:
    - o mq 4.500,00 (quattromilacinquecento/00) x €/mq 61,60 (sessantuno/60)  
= € 277.200,00 (euro duecentosettantasettemiladuecento/00);
3. Gli importi suindicati sono stati calcolati applicando le tariffe comunali approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 30 luglio 2018, e saranno definitivamente quantificati in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga sulla base dell'effettiva Superficie Lorda di Pavimento risultante dal progetto depositato che comunque non potrà eccedere mq 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).
4. Per quanto sopra, si dà atto che, a fronte dei riportati importi massimi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il Permesso di Costruire Convenzionato in deroga prevede opere di urbanizzazione, indicate al precedente art. 8, il cui costo, in base alla stima preliminare dei costi risulta pari a complessive





€ 2.168.513,69 di cui € 995.497,14 (= € 487.485,55 + € 508.011,58) /00) concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come da stima indicata nel Computo Metrico estimativo di cui all'allegato "CME" al PdC convenzionato in deroga (redatto con l'impiego del listino prezzi regionale delle opere pubbliche contati del 20%). Conseguentemente, si dà atto che, essendo tali costi superiori all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti, nulla è dovuto a tale titolo. Sin d'ora l'Attuatore rinuncia a qualsiasi pretesa o diritto di rivalsa nei confronti del Comune relativamente al maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto all'importo degli oneri dovuti.

5. Ai sensi dell'art. 38, comma 7bis, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., l'ammontare degli oneri, calcolato sulla base delle tariffe comunali, rimarrà determinato nella misura vigente alla data di approvazione dello schema della presente convenzione.
6. Le parti danno atto che relativamente alle opere di urbanizzazione a scomputo integrale degli oneri di cui sopra, l'obbligazione a carico del contraente di versare il corrispettivo monetario, preventivamente calcolato in complessive € 649.260,00 (euro seicentoquarantanovemiladuecentosessanta/00), viene tramutata in obbligazione a realizzare opere. Trattandosi di opere strettamente funzionali alla realizzazione dell'intervento edilizio, l'esecuzione delle stesse potrà avvenire mediante appalto diretto da parte dei soggetti attuatori trovando applicazione l'art. 16, comma 2-bis, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011 n. 380 e s.m.i.
7. Le opere di cui al precedente art. 8 saranno realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti dall'Attuatore, ai sensi dell'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380 e dell'art. 45 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e loro s.m.i.
8. L'importo definitivo delle opere realizzate a scomputo totale o parziale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, dovrà essere raggugliato alla spesa effettivamente sostenuta e documentata sulla base di contabilità finale dei lavori determinata a prezzi di listino scontati del 20%.
9. Verranno considerate le somme effettivamente spese per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 8 per come indicate a consuntivo in sede di collaudo e rapportate all'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente dovuti, come di seguito indicato:
  - a) se il costo a consuntivo fosse inferiore all'importo indicato al precedente art. 8 di € 649.260,00 (euro seicentoquarantanovemiladuecentosessanta/00), comprensivo degli oneri della sicurezza, l'Attuatore verserà la differenza al Comune in sede di presentazione della Segnalazione certificata agibilità;
  - b) se il costo a consuntivo fosse superiore all'importo indicato al precedente art. 8 di € 649.260,00 (euro seicentoquarantanovemiladuecentosessanta/00), comprensivo degli oneri della sicurezza, il Comune non verserà alcun conguaglio e non procederà ad alcuna riduzione degli importi già versati dall'Attuatore ad altro titolo il quale assumerà a proprio carico l'incremento della spesa realizzativa.

## ARTICOLO 12 – PARCHEGGI PERTINENZIALI

1. L'attuatore ha provveduto a reperire spazi a parcheggio privato in misura non inferiore a quanto stabilito dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. secondo le modalità indicate dalle norme del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio, come descritto nella tavola "04 - Indici urbanistici".

### **ARTICOLO 13 – CONTRIBUTO AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 16 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 43 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e loro s.m.i., l'Attuatore corrisponderà il contributo sul costo di costruzione, all'atto del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga.
2. L'importo, attualmente quantificato in via provvisoria in base al Listino dei prezzi delle opere edili di Milano vigente al momento del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga, corrisponde a complessivi di € 1.994.022,76 (euro unmilionenovecentoquarantaquattromilazeroventidue/76) x 10% (dieci per cento) = € 199.402,28 (euro centonovantanovemilaquattrocentodue/28), così come risultante dallo specifico computo metrico estimativo di dettaglio allegato all'istanza di Permesso di Costruire (All. CME\_cc).
3. Il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti e la regolamentazione comunale.

### **ARTICOLO 14 – CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16, COMMA 4, LETTERA D-TER, DEL DPR 6 GIUGNO 2001 N. 380 E S.M.I.**

1. In conformità ai disposti dell'art. 103, comma 1, lett. a) relativo alla disapplicazione dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. si dà atto che il Permesso di Costruire in deroga non determina incremento di valore dell'immobile e che quindi non è dovuto alcun contributo straordinario a tale titolo. La deroga al vigente Piano di Governo del territorio non consente infatti maggiori capacità edificatorie o destinazioni d'uso diverse da quelle già ammesse dal vigente Piano di Governo del Territorio, bensì solamente una diversa disposizione delle aree private/pubbliche e una modalità di attuazione mediante Permesso di Costruire convenzionato anziché piano attuativo.

### **ARTICOLO 15 – QUALITÀ AMBIENTALE DELLE AREE**

1. L'Attuatore si impegna a sottoporre le aree oggetto della presente convenzione ad indagine ambientale preliminare finalizzata all'accertamento dello stato qualitativo del suolo e sottosuolo, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa la presenza di una potenziale contaminazione, i limiti tabellari "Concentrazione Soglia di Contaminazione" di cui all'Allegato 5 del Titolo V –Parte IV– del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e successive modifiche e integrazioni.
2. Qualora, in seguito all'indagine di cui sopra, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale, l'Attuatore, in qualità di soggetto interessato non responsabile, ai sensi dell'art. 245



del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., darà tempestiva comunicazione a tutti gli Enti competenti per l'avvio del procedimento di bonifica, impegnandosi a provvedere a propria cura e spese, e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dal Titolo V del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. in relazione alle destinazioni funzionali previste per le aree oggetto di intervento.

#### **ARTICOLO 16 – ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DELL'ATTUATORE**

1. A titolo di sostegno alle attività commerciali (esercizi di vicinato) ubicate nel Comune di Varedo ovvero di concorso per gli interventi di riqualificazione previsti sul territorio da parte della A.C., l'Attuatore si impegna a versare la somma di € 10.000,00 (euro diecimila/00) per 5 anni consecutivi per un importo complessivo pari a € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).
2. Il versamento di cui al punto precedente avverrà entro 30 giorni dalla data di stipula della presente convenzione e negli anni successivi sarà effettuato entro il 30 ottobre di ogni anno, a seguito di richiesta a cura del Comune notificata con congruo anticipo.

#### **ARTICOLO 17 – PROGETTAZIONE, DIREZIONE DEI LAVORI, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA E COLLAUDAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Lo sviluppo dei livelli di progettazione ed il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9, sono resi a titolo gratuito dall'Attuatore nei confronti del Comune.
2. I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 posti a carico dell'Attuatore, verranno eseguiti sotto la vigilanza degli organi comunali; il collaudo degli stessi è riservato (compatibilmente con le vigenti normative) all'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale o di tecnico abilitato iscritto al rispettivo Albo/Ordine professionale all'uopo incaricato, con spese a totale carico dell'Attuatore sulla base di quanto verrà stabilito dal Comune.
3. La sottoscrizione della presente Convenzione e la successiva emissione del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga costituisce Autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione anche sulle aree di proprietà del Comune e previa autorizzazione del Comune di Limbiate per la porzione di opere ricadenti sul relativo territorio.
4. L'esecuzione di tali opere dovrà essere completata entro 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo nonché dell'avvenuta messa a disposizione delle aree da parte del Comune di Limbiate (ove tale termine risultasse successivo al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga).
5. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire in ogni caso in modo tale da assicurare, nel corso dell'edificazione, tutti i servizi agli edifici costruiti.
6. L'eventuale proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguatamente motivata e rilasciata previo specifico atto autorizzativo conseguente all'istanza.

7. Non appena ultimata ogni singola opera di urbanizzazione, l'Attuatore ne darà comunicazione al Comune trasmettendo il relativo Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) redatto dalla direzione lavori, ai fini dell'avvio delle operazioni di collaudo.
8. Entro 2 (due) mesi dalla comunicazione dell'ultimazione lavori sarà facoltà del Comune richiedere il collaudo definitivo delle opere con oneri a carico dell'Attuatore.
9. Il collaudo finale delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9 verrà effettuato entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori opportunamente documentata e segnalata.
10. Qualora il Comune non procedesse senza giusta causa nei termini previsti all'effettuazione del collaudo suindicato, previa apposita diffida ad adempiere notificata al Comune, l'Attuatore procederà all'esecuzione dello stesso, a norma di legge, nominando propri tecnici abilitati iscritti al rispettivo Albo/Ordine professionale.  
Il collaudo sarà successivamente fatto proprio dal Comune.
11. La mancanza del collaudo non costituisce motivo per ritardare la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità che potrà essere resa sulla scorta del Certificato di Regolare Esecuzione reso dal Direttore dei Lavori.
12. Tutte le opere di urbanizzazione primaria relative alle reti ed agli impianti tecnologici, alle aree per la viabilità ed a parcheggio saranno gravati di servitù di uso pubblico a favore del Comune, da stipularsi in atto pubblico dietro richiesta dell'Amministrazione Comunale.

## **ARTICOLO 18 – CONSEGNA DELLE OPERE**

1. Le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 8 e 9, nonché la relativa area di pertinenza passeranno a titolo gratuito nella disponibilità del Comune dalla data del verbale di consegna che, sottoscritto dalle parti, sarà redatto entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del collaudo.  
Il Comune si riserva la facoltà di richiedere la consegna anticipata delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Attuatore o di parte di esse qualora intervenissero particolari esigenze d'interesse pubblico.
2. Con la sottoscrizione del verbale di consegna delle opere di urbanizzazione realizzate dall'Attuatore, e la contestuale acquisizione al patrimonio indisponibile del Comune, viene trasferito al Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e delle relative aree di pertinenza nonché la responsabilità civile verso terzi.
3. Tutte le cessioni a favore del Comune sono effettuate senza riserve e senza alcun vincolo di mantenimento della proprietà pubblica o della destinazione urbanistica attribuita. Pertanto il Comune, per tutti i beni immobili, potrà modificarne la destinazione/collocazione apportando le eventuali necessarie procedure di variante urbanistica o decidere liberamente di alienarli, in qualsiasi momento, senza che l'Attuatore ed i suoi successori od aventi causa a qualunque titolo, possano opporsi o vantare alcun diritto o pretesa di sorta.

## **ARTICOLO 19 – GARANZIE FIDEJUSSORIE PER L’ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. A garanzia dell'esatta esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui agli art.. 8 e 9, con validità e fino alla sottoscrizione del verbale di consegna delle stesse, l'Attuatore, contestualmente alla stipulazione della presente convenzione, consegna al rappresentante del Comune le seguenti polizze fidejussorie:
  - polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_.\_\_.2022 da \_\_\_\_\_ per il complessivo importo di € 1.254.326,38 (euro unmilione duecentocinquantaquattromilatrecentoventisei/38) pari al 105% (cento cinque per cento) dell'importo stimato delle opere di cui all'art. 8 pari a complessivi € 949.185,92, maggiorato del 20% (venti per cento) a copertura dei costi di IVA nella misura di legge e spese tecniche;
  - polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_.\_\_.2021 da \_\_\_\_\_ per il complessivo importo di € 1.586.746,26 (euro unmilione cinquecentoottantaseimilasettecentoquarantasei/26) pari al 105% (cento cinque per cento) dell'importo stimato delle opere di cui all'art. 9 pari ad € 1.259.322,43), maggiorato del 20% (venti per cento) a copertura dei costi di IVA nella misura di legge e spese tecniche.
  - polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_.\_\_.2022 da \_\_\_\_\_ per il complessivo importo di € 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00) pari al 105% (cento cinque per cento) dell'importo dovuto a titolo di onere aggiuntivo di cui all'art. 16 pari ad € 50.000,00 (euro cinquantamila/00).
2. Le garanzie fideiussorie, conformi agli schemi tipo approvati con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 19 gennaio 2018, n. 31, sono state rilasciate da imprese bancarie o assicurative, che rispondono ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, o da intermediari finanziari, iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del Decreto Legislativo 1 settembre 1993, n. 385 e successive modifiche e integrazioni, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, in possesso dei requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
3. Le due garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 saranno soggette ad integrazione e conguaglio qualora, al momento dell'approvazione/autorizzazione dei progetti definitivi/esecutivi da parte del Comune e allegati alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, il costo degli stessi risultasse superiore al costo stimato indicato nella presente convenzione. Non si procederà all'integrazione nel caso in cui il maggior costo delle opere non risulti superiore al 10% dell'importo già garantito.
4. Le due garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 saranno automaticamente rinnovate senza specifica richiesta da parte del Comune sino a che lo stesso, verificati gli adempimenti di tutti gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione, non ne restituisca i



titoli con dichiarazione liberatoria.

5. Le due garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 8 e 9 prevedono:
- la sottoscrizione del legale rappresentante del soggetto fidejussore, integrata dalla specifica indicazione dell'esistenza in capo a chi sottoscrive del potere di impegnare il soggetto fidejussore;
  - l'indicazione che la garanzia prestata ha efficacia fino al momento della liberazione del debitore principale da parte dell'Amministrazione garantita, con tacito rinnovo;
  - l'espressa indicazione delle clausole di seguito indicate:
    - a) l'impegno solidale del fidejussore con il debitore principale al pagamento del debito garantito e rinuncia ad avvalersi della facoltà di escussione del debitore principale prevista dall'art. 1944, comma 2, del Codice Civile;
    - b) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune;
    - c) l'impegno del fidejussore a pagare, senza bisogno di preventivo consenso da parte del debitore garantito che nulla potrà eccepire in merito al pagamento e nei limiti delle somme garantite, quanto richiesto dal Comune a semplice richiesta dello stesso, inoltrata tramite pec e nel termine di 15 (quindici) giorni dalla richiesta;
    - d) l'inopponibilità all'Amministrazione garantita del mancato pagamento dei supplementi di premio o dell'eventuale corrispettivo per la fidejussione bancaria/assicurativa da parte del debitore principale;
    - e) l'indicazione del Foro di Monza quale foro competente per ogni controversia che dovesse insorgere nei confronti dell'Amministrazione garantita.
6. Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, previa diffida ad adempiere in congruo termine, l'Attuatore autorizza sin d'ora il Comune a disporre delle garanzie fideiussorie di cui sopra nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale e comunque notificata e con l'esonero di ogni responsabilità a qualunque titolo per pagamenti e/o prelievi che il Comune dovrà effettuare.
7. Gli importi delle garanzie fideiussorie potranno essere ridotti fino all'80% (ottanta per cento) proporzionalmente ed in relazione alle opere di urbanizzazione eseguite sulla base di certificazione da redigersi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, previa comunicazione da parte dell'Attuatore e verifica, da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di avanzamento dei lavori, mentre il rimanente 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle opere; la stessa approvazione del collaudo finale potrà valere anche come dichiarazione liberatoria della garanzia fideiussoria prestata.

## ARTICOLO 20 – MANUTENZIONE AREE PUBBLICHE ED ASSERVITE AD USO PUBBLICO, VIZI,





## DIFFORMITÀ E GARANZIA OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1. Le opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione dovranno essere mantenute a cura e spese dell'Attuatore fino all'avvenuto positivo collaudo delle stesse o, in caso di consegna anticipata, fino alla data di predisposizione del relativo verbale.
2. L'Attuatore, anche tramite l'operatore economico incaricato dell'esecuzione dei lavori, garantisce per la durata di 2 (due) anni l'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione realizzate per i vizi e difetti qualificabili come occulti.
3. L'Attuatore, anche tramite l'operatore economico incaricato dell'esecuzione dei lavori, assume la garanzia di 10 (dieci) anni delle opere di urbanizzazione realizzate quale impegno convenzionale finalizzato alla volontà di attivare un percorso di partecipazione e collaborazione che consenta di garantire una migliore fruibilità e qualità delle aree pubbliche urbane attraverso l'incentivazione di un interessamento e responsabilità del privato verso i beni pubblici e, più in generale, verso il territorio.
4. Anche successivamente alla esecuzione del collaudo definitivo, gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria (inclusa pulizia, illuminazione e ad ogni altra spesa di gestione) delle aree e delle attrezzature pubbliche oggetto di asservimento ad uso pubblico, individuate con colore giallo e verde chiaro nell'allegato "\_\_\_" alla presente convenzione, resteranno a carico dell'Attuatore a carattere perpetuo.

## ARTICOLO 21 – INADEMPIENZE

1. Con la cessione a titolo gratuito e gli asservimenti ad uso pubblico perpetuo a favore al Comune da parte dell'Attuatore delle aree indicate ai precedenti artt. 4 e 5, si esauriscono le obbligazioni da parte dell'Attuatore ad eccezione di quanto indicato agli artt. 14 e 20.
2. In caso d'inadempienza da parte dell'Attuatore di una qualsiasi delle clausole della presente convenzione, il Comune, previa messa in mora, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori ed il rilascio del/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i.
3. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune, saranno revocati i provvedimenti di sospensione suddetti.
4. Il Comune potrà inoltre dichiarare in danno dell'Attuatore la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi:
  - il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposte di registro inerenti la presente convenzione, ad essa conseguenti, nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il Comune o con altri interessati a norma della presente convenzione;
  - il mancato inserimento nei contratti di vendita degli estremi della presente convenzione;
  - le reiterate e gravi violazioni di quanto contenuto nella presente convenzione;
  - l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto ai progetti approvati;
  - la mancata reintegrazione nei termini fissati dal Comune delle garanzie fidejussorie di cui all'articolo



\_\_\_, previa diffida ad adempiere con congruo termine di preavviso.

5. La dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti all'Attuatore per effetto della Convenzione e determinerà altresì l'acquisizione di diritto da parte del Comune stesso delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8 e senza alcun obbligo da parte del Comune, salvo in ogni caso il risarcimento dei danni.
6. Qualora il Comune accerti la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione e delle aree di pertinenza di cui ai precedenti artt. 8 e 9 potrà, previa messa in mora dell'Attuatore inadempiente, eseguire le opere manutentive necessarie salvo la facoltà di recuperare le somme anticipate rivalendosi nei confronti dell'Attuatore e/o incamerando la corrispondente quota attraverso l'escussione totale o parziale della garanzia fideiussoria.

## ARTICOLO 22 – ALIENAZIONE DELLE AREE

1. In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree relative alla presente convenzione, gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono agli acquirenti e non possono essere estinti o ridotti se non dopo che i successori o gli aventi causa, a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee garanzie a sostituzione e/o integrazione.
2. Gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie fidejussorie di cui al precedente art. 19 faranno capo al nuovo soggetto proprietario o al titolare del/i Permesso/i di Costruire Convenzionato/i in deroga, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante a seguito della volturazione.
3. L'Attuatore si impegna a trasmettere al Comune copia delle dichiarazioni notarili relative agli atti di trasferimento.

## ARTICOLO 23 – COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

1. L'Attuatore prima del rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato in deroga relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovrà dimostrare che l'operatore economico esecutore possieda i necessari requisiti tecnico professionali indicati dalla vigente normativa in materia e possieda idonea copertura assicurativa per eventuali danni a terzi, dipendenti ed ausiliari, derivanti dall'esecuzione delle opere stesse.

## ARTICOLO 24 – ULTERIORE IMPEGNO DELL'ATTUATORE

1. L'Attuatore si adopererà a creare i presupposti per incrementare le opportunità di posti lavoro prendendo a riferimento i residenti nel territorio comunale, previa verifica dell'effettiva domanda di lavoro e compatibilmente con l'idonea qualifica professionale richiesta per le mansioni relative al ruolo lavorativo da ricoprire.

## **ARTICOLO 25 – ATTO UNILATERALE D’OBBLIGO PER OPERE IN COMUNE DI LIMBIATE**

1. Il soggetto Attuatore si impegna inderogabilmente alla realizzazione a propria cura e spese delle opere viabilistiche da realizzarsi sul territorio comunale di Limbiate, sostenendo altresì le spese di progettazione, così come rappresentate negli elaborati grafici allegati alla richiesta di Permesso di costruire e identificate con contorno di colore azzurro a linea spezzata nell’elaborato grafico tav. 05 Regime d’uso dei suoli: cessioni e asservimenti.

Tali opere, che verranno autorizzate a seguito di presentazione di SCIA edilizia presso il Comune di Limbiate, dovranno essere realizzate contestualmente alle opere in Comune di Varedo e aperte al pubblico a seguito di trasmissione di Certificato di Regolare esecuzione (CRE).

2. Così come previsto al precedente art. 19 comma 7, il soggetto Attuatore si impegna a presentare al Comune di Limbiate, a semplice richiesta dello stesso, garanzia fidejussoria a copertura degli interventi previsti.

## **ARTICOLO 26 – TERMINI**

1. La presente convenzione ha un termine di validità di 10 (dieci) anni che decorrono dalla data odierna e quindi con scadenza alla data del \_\_.\_\_.203\_\_, entro il quale deve essere ultimata la realizzazione di tutti gli interventi pubblici e privati.

2. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di validità del titolo abilitativo.

3. Non potrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità, nemmeno parziale, se non siano state completate le opere di urbanizzazione indicate all’art. 8, comma 1, lettere a), b) e d), previste a carico dell’Attuatore, con esclusione eventualmente del solo manto di usura della pavimentazione stradale.

4. Le opere diverranno di proprietà comunale ed inserite nel patrimonio dell’Ente a seguito dell’intervenuto collaudo da esperirsi a cura del Comune ed a spese dell’Attuatore nel rispetto delle forme di cui al D.Lgs. 18 aprile 2016, 50 e del DPR 5 ottobre 2010, n. 207 e loro s.m.i..

## **ARTICOLO 27 – CONTROVERSIE**

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alle normative vigenti in materia.

2. Tutte le eventuali controversie non componibili in via amichevole sono deferite alla competenza dell’Autorità giudiziaria del Foro di Monza, rimanendo esclusa la competenza arbitrale e rinunciando espressamente agli altri fori concorrenti previsti dal Codice di Procedura Civile.

## **ARTICOLO 28 – SPESE**



1. Tutte le spese dirette ed indirette, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie inerenti, dipendenti e conseguenti alla presente convenzione come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dell'Attuatore o dei loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, che si riserva di richiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione, in particolare si richiama l'articolo 20 della Legge 28 gennaio 1977 n. e l'articolo 32 del D.P.R. 29 settembre 1972 n. 601 e loro s.m.i.
2. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni e gli asservimento di aree di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano di Governo del Territorio; trova altresì applicazione, per quanto occorra, l'articolo 51 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 (Non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni urbanistiche) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.
3. Si dà atto che l'Attuatore ha provveduto anche al rimborso spese/diritti di segreteria pari ad € \_\_\_\_\_ (\_\_\_).
4. L'Attuatore si impegna a rimborsare al Comune, a semplice richiesta di quest'ultimo, le spese eventualmente sostenute per la pubblicità legale del Permesso di Costruire Convenzionato.
5. L'Attuatore autorizza la trascrizione della presente convenzione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano II affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte, sollevando espressamente il Conservatore dei Registri Immobiliari di Milano II da ogni responsabilità al riguardo.
6. L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

## ARTICOLO 29 – TRASCRIZIONE

1. Le parti autorizzano il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto affinché siano note a terzi le obbligazioni qui assunte, rinunciando per quanto possa occorrere, all'iscrizione di ipoteca legale, con esonero dello stesso Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

Espressamente le parti esonerano me notaio dal dare lettura degli allegati