

SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA
PER LA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE ED IL RECUPERO DEL
PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO DA ALMENO UN ANNO CON CRITICITA' E DELLE
RELATIVE AREE PERTINENZIALI AI SENSI DEGLI ARTT. 8 BIS E 40 BIS DELLA L.R. 11
MARZO 2005 N. 12 E S.M.I.
RIGENERAZIONE URBANA E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'AREA EX SNIA
AMBITO C3 - LOGISTICA

L'anno [●], 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. [●], nato a [●], il [●], 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. [●] in data [●] che, in copia conforme all'originale, al presente atto si allega sotto la lettera "[●]", nonché in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di Legge, allegata, in copia conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "[●]", di seguito denominato **"Comune"**;

dall'altra parte:

sig. XXXXXXXXXXXX, 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 **XXXXXX** con sede a XXXXX –XXXXXX–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XXXXX, (C.F. e P.Iva XXXXXXXX) in forza di _____ rep. n. _____ del _____, nel seguito del presente atto, di seguito denominata **"Attuatore"**;
- II. Amministratore Unico della società **XXXXXX** con sede a XXXXX –XXXXXX–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XXXXXXXX, (C.F. e P.Iva XXXXXXXX) in forza di delibera dell'assemblea dei soci del _____, nel seguito del presente atto, di seguito denominata **"Proprietario"**;
- III. Procuratore speciale della XXXXXX. (giusta procura citata alla precedente lettera "a") la quale agisce in nome e per conto della società **XXXXXXXX** con sede a XXXXX– XXXXXXXX–, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di XXXXXX (C.F. e P.Iva XXXXXX) giusta procura rep. n. XXXX del Notaio Dr. XXXXXX, registra a XXXX in data XXXX al n. XXXXX serie XXX, 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 dell'articolo 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 (Piano di Governo del Territorio del 2016) 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 giorno 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 04 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 giorno 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 2016;
- d) che, il Piano di Governo del Territorio, individuava come ambito di trasformazione strategica, quello della "Ex Snia-ATS", corrispondente al compendio industriale dismesso degli stabilimenti e dei sedimi di pertinenza della Snia Viscosa (di seguito, solo "Area Ex Snia), con l'obiettivo primario di una sua riqualificazione, recupero e rifunzionalizzazione, attraverso la preventiva bonifica ed una riorganizzazione dell'assetto del comparto, che per tale finalità era suddiviso in CFS (comparati funzionali stralcio), PP (ambiti di cessione per la realizzazione di "progetti pubblici") e ATE (aree tematiche di intervento), la cui trasformazione era subordinata all'approvazione di un accordo di programma di livello regionale;
- e) che, l'auspicata trasformazione dell'Area Ex Snia e del relativo ambito di Piano di Governo del Territorio, nonostante i meccanismi premiali apprestati dallo strumento urbanistico generale, non è stata promossa, per notorie svariate concomitanti circostanze, dipendenti essenzialmente dalla cronica asfitticità del mercato immobiliare, dalla situazione proprietaria non consolidata in capo ad un unico Operatore e, più di recente, dalla crisi pandemica;
- f) che, nel tempo, il protrarsi della situazione di fatiscenza e stato di conservazione degli immobili dell'Area Ex Snia ne ha favorito un'utilizzazione, da parte di soggetti terzi e malviventi, per attività illecite di varia natura; in particolare, i fabbricati sono stati utilizzati per l'abbandono di rifiuti, che poi sono stati più di recente incendiati, cagionando notevoli problematiche connesse con la potenziale diffusione di sostanze nocive;
- g) che, pertanto, l'esigenza di riqualificazione del compendio dell'Area Ex Snia ha costituito e costituisce obiettivo prioritario anche per l'Amministrazione Comunale, da truardarsi per

ragioni ambientali e politico-sociali oltre che di sviluppo del tessuto socio-economico del territorio e della sua popolazione; la riconversione urbanistica dell'area presuppone, infatti, lo svolgimento di un'attività di bonifica, rilevante sia per la qualità dell'intervento sia per gli ingenti costi, insostenibili per i bilanci pubblici, con necessità di trasferire sugli attuatori degli interventi urbanistici ogni onere, sia economico sia in ordine alle responsabilità nell'esecuzione delle opere di decontaminazione; dal punto di vista sociale, è poi essenziale eliminare l'attuale grave degrado del compendio, onde evitarne l'occupazione da parte della criminalità, e riconnettere l'area alla restante parte del consolidato cittadino, al fine di garantire anche ai residenti di quest'ultimo il massimo grado di sicurezza, nonché nuovi servizi pubblici e privati a cui poter accedere;

- h) che, nell'ambito delle attività di bonifica, l'Operatore, così come individuato nella convenzione/accordo quadro di Repertorio N. 25186 e Raccolta N. 14867 sottoscritta in data 15 marzo 2023, deve farsi carico anche dell'avvio a smaltimento dei rifiuti abbandonati da terzi all'interno ed in prossimità del compendio dell'Area Ex Snia, esonerando in tal modo l'Amministrazione Comunale da costi che, altrimenti, graverebbero sui bilanci pubblici; i fabbricati e le aree di pertinenza dovranno essere poste in una condizione di presidio, per evitare l'accumulo di nuovi rifiuti ed il reiterarsi di gestioni abusive, culminate in incendi e nella diffusione di esalazioni potenzialmente tossiche per l'ambiente e la popolazione;
- i) che, a fronte del consolidamento della proprietà dei fabbricati che formano il relativo compendio in un unico soggetto, con conseguente superamento di una condizione preclusiva all'avvio degli interventi di recupero dell'Area Ex Snia, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di aggiornare gli obiettivi della sua riqualificazione e rifunzionalizzazione, pur mantenendo incentrato, come obiettivo prioritario per l'amministrazione pubblica, quello della bonifica, del risanamento e della rigenerazione delle aree;
- j) che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11, del 17 Maggio 2021, l'Amministrazione Comunale ha pertanto ritenuto opportuno procedere all'aggiornamento delle linee guida finalizzate alla rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area di Trasformazione Strategica ATS ex area Snia, attuando con l'occasione un perfezionamento degli obiettivi qualitativamente sostenibili, già precedentemente indicati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14, del 09 Maggio 2019, anche in funzione della realizzazione di nuove funzioni pubbliche, prevedendo:
- l'insediamento, in chiave occupazionale ed attrattiva, di attività imprenditoriali e la creazione di una rete di imprese innovative, privilegiando soluzioni innovative di sviluppo economico ed ambientalmente sostenibili, finalizzate ad accrescere il tessuto economico e sociale di vicinato, privilegiando unità locali prevalentemente di piccolo e medio taglio, di alta attrattività, che garantiscano una frequentazione del territorio ed amplifichino la dimensione di interscambio dell'area, sfruttando le potenzialità offerte dalla stazione ferroviaria;
 - l'attivazione di politiche di intervento in ottica di interscambio e intermodalità, promuovendo forme di accessibilità sostenibile, in considerazione degli elevati livelli di servizio di trasporto pubblico esistenti in prossimità dell'ambito di intervento, per la localizzazione di servizi ed attività di eccellenza, anche di interesse generale e culturale;
 - la creazione di un rapporto osmotico tra l'ambito e il contesto insediativo in cui si inserisce, attraverso auspicabili risultati di relazione e dialogo costante con l'esistente, ponendo attenzione alla progettazione dei margini dell'ambito, in termini di possibili connessioni con il

sistema insediativo esistente;

- l'attivazione di interventi di riqualificazione territoriale prioritariamente volta alla de-impermeabilizzazione e rinaturalizzazione dei suoli degradati;

- la riorganizzazione del territorio, coniugando, attraverso il sistema delle infrastrutture, le esigenze di valorizzazione territoriale ed economica con quelle di tutela ambientale e paesaggistica;

- la promozione di una ricomposizione paesaggistica e ambientale unitaria degli spazi aperti, che determina una conseguente riqualificazione urbanistica dei settori marginali dei tessuti edificati;

- la tutela degli ambiti, delle preesistenze e delle architetture identificabili come permanenze del processo storico / insediativo, salvaguardando edifici e manufatti quali testimonianze documentali delle attività produttive;

la tutela delle componenti vegetali del territorio come elemento di costruzione e completamento della rete verde comunale di ricomposizione paesaggistica e come condizione di sussistenza di habitat favorevoli alla conservazione della biodiversità;

k) che, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21, del 06 Agosto 2021, l'Amministrazione Comunale ha, quindi, approvato il progetto di MasterPlan nella sua 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 Maggio 2019, e n. 11, del 17 Maggio 2021, attraverso:

- il recupero di immobili dismessi ed in disuso, al fine di promuovere ed incentivare le attività che porteranno ad un miglioramento generale del comparto nel suo complesso, comprendendo aspetti sociali, economici, urbanistici ed edilizi, funzionali al rilancio dell'area ed al contrasto del degrado sociale, riqualificando aree lasciate in stato di decadimento e abbandono;

- la riqualificazione del patrimonio edilizio, promuovendo ed incentivando la tutela dell'ambiente e del paesaggio antropizzato, anche attraverso la risoluzione delle problematiche connesse al degrado urbano, ad occupazioni abusive e situazioni di pericolo per l'ordine pubblico, l'integrità fisica, la salute e la sicurezza della popolazione;

- la valorizzazione del tessuto urbanistico ed edilizio in funzione del contenimento del consumo di suolo e del contrasto al degrado sociale e territoriale, assicurando il coordinamento operativo e l'insediamento di attrezzature e funzioni pubbliche;

- il consolidamento degli aspetti relazionali con il sistema insediativo esistente, anche attraverso la previsione di strutture, servizi ed aree a verde attrezzato a fruizione pubblica, che contribuiscano anche alla ridefinizione della rete verde locale e sovracomunale;

- il ripristino delle condizioni igienico-sanitarie a tutela della sicurezza e salute pubblica, che non possono prescindere dal ripristino delle condizioni di legalità e corretta fruibilità del sito;

l) che, pur a fronte dell'intervenuta scadenza del Documento di Piano (DdP) del Piano di Governo del Territorio, 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 sulla cittadinanza;

- m) 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. 8 bis, della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, come introdotto dall'art. 3, comma 1, lett. k), della L.R. 26 Novembre 2019 n. 18;
- n) 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. 40-bis della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, come introdotto dall'art. 4, comma 1, lett. a) della L.R. 26 Novembre 2019 n. 18, successivamente modificato dall'art. 1, comma 1, della L.R. 24 Giugno 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;
- o) che, la predetta deliberazione di Consiglio Comunale n. 46, del 28 Dicembre 2021, ha individuato, tra il patrimonio dismesso con criticità e relative aree pertinenziali da recuperarsi ai sensi dell'articolo 40-bis, della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, e s.m.i., gli immobili dell'Area Ex Snia, ricompresi nel perimetro della Tavola già allegata al presente atto sotto la lettera "D" (Allegato 1);
- p) 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 aree pertinenziali dell'Area Ex Snia potranno essere sviluppati mediante permessi di costruire convenzionati per i singoli sub-Ambiti, eventualmente anche in deroga ai sensi dell'art. 14, del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380, e degli articoli 40 e 40bis, della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12, e loro s.m.i. da rilasciarsi ai sensi dell'articolo 28bis del D.P.R. 06 Giugno 2001 n. 380, e s.m.i., i quali saranno rilasciati sulla scorta di progetti esecutivi elaborati sulla base di progressivi approfondimenti ed adeguamenti funzionali e progettuali finalizzati al costante miglioramento del layout distributivo (si rimanda al successivo punto r), 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 operazioni di bonifica ambientale relative al sub-Ambito di appartenenza;
- q) 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;
- r) che, a fronte di quanto deliberato dal Comune in merito alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative aree pertinenziali dell'Area Ex Snia, così come individuati alla Tavola già allegata al presente atto sotto la lettera "D" (Allegato 1), l'Operatore ha

rielaborato un MasterPlan a suo tempo presentato (*Nuovo MasterPlan*), a fronte delle direttive fornite dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Como, Lecco, Monza e Brianza, Pavia, Sondrio e Varese, e dalla Regione Lombardia per gli ambiti di propria competenza, corredandolo di uno studio di fattibilità urbanistica (schema di assetto planivolumetrico e relativa relazione tecnica), un cronoprogramma degli interventi, un piano economico-finanziario per la definizione degli aspetti generali e negoziali della rigenerazione dell'area, gli approfondimenti tecnici relativi: alla viabilità, al clima acustico, allo studio storico delle permanenze architettoniche, allo studio forestale, al fabbisogno idrico, alla componente sismica, all'invarianza idraulica, alla componente commerciale e alle componenti che definiscono lo stato dell'ambiente.

Il tutto al fine di meglio supportare la successiva presentazione dei titoli edilizi (permessi di costruire convenzionati eventualmente anche in deroga) per gli interventi da eseguirsi per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso e delle relative aree pertinenziali ricomprese nel perimetro dell'ambito dell'Ex Snia, garantendo in ogni caso il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, l'adeguato dimensionamento e bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste;

- s) in data 15/03/2023 Repertorio n. 25186 Raccolta n. 14867 presso il Notaio Malvano è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica / Accordo quadro per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso da almeno un anno con criticità e delle relative aree pertinenziali ai sensi degli artt. 8 bis e 40 bis della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. – Rigenerazione urbana e rifunzionalizzazione dell'Area ex Snia;
- t) che in data 29/01/2024 è stata depositata da parte del Soggetto Attuatore una Istanza di richiesta modifica/revisione del masterplan, con relativa nota integrativa depositata in data 05/03/2024, finalizzata alla variazione delle previsioni del *Nuovo Masterplan* approvato per i sub-Ambiti specifici “C2. Commerciale extraurbano” e “C3. Logistica”, necessaria a ridefinire le opere di urbanizzazione funzionali ai sub-Ambiti stessi e le relative fasi di attuazione delle opere di urbanizzazione connesse;
- u) che in data [●] è stata approvata, con Delibera di Consiglio Comunale n. [●] del [●], la variazione del *Nuovo MasterPlan* di cui al punto precedente;
- v) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 09 giugno 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;
- w) 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;
- x) 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);
- y) 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;
- z) 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;

aa) 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;

bb) 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 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.;

cc) 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;

dd) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], l'Amministrazione Comunale ha approvato la variazione del progetto di *Nuovo 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 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 delle future attività di programmazione dell'Amministrazione Comunale e delle iniziative degli operatori nell'ambito dell'area dismessa;

ee) le società [●], [●] e [●], hanno la piena proprietà e disponibilità degli immobili costituenti l'intero comparto edificatorio oggetto della presente e catastalmente così identificati:

[●]: foglio 22, mappale 20 e foglio 13 mappale 123 in forza dell'atto [●];

[●]: foglio 22, mappali 68 – 126 – 61 – 77 parte – 124 parte – 70 parte – 71 parte in forza dell'atto [●];

Dette aree hanno una superficie totale territoriale complessiva rilevata di mq 124.532 nel territorio del Comune di Varedo;

ff) 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;

- gg) 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;
- hh) che il – sub–Ambito “C3. Logistica” – oggetto della proposta di intervento non è interessato da vincoli di natura idrogeologica (Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 e s.m.i.);
- ii) che il – sub–Ambito “C3. Logistica” – oggetto della proposta di intervento è interessato dai seguenti vincoli, risultanti dagli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT):
- Decreto di Vincolo di cui al Ministero della Cultura che individua il Complesso industriale ex SNIA di interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 comma 3 lettere a) e d) e 13 del Codice dei Beni Culturali.
- jj) che gli scarichi delle acque reflue del realizzando insediamento saranno conformi a quanto previsto dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e dal Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6 e loro s.m.i.;
- kk) che l'Attuatore e i Proprietari, in data [●] hanno presentato, ai sensi degli articoli 40 e 40bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e loro s.m.i., istanza di Permesso di Costruire Convenzionato 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 dell'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato è la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del – sub–Ambito “C3 Logistica” – di seguito denominato **"PDC convenzionato OO.UU."**;
- ll) che l'Attuatore e i Proprietari, in data [●] hanno presentato, ai sensi degli articoli 40 e 40bis della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e loro s.m.i., istanza di Permesso di Costruire Convenzionato 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 dell'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato è la realizzazione di un intervento edificatorio privato e la realizzazione delle relative opere pertinenziali di trasformazione del – sub–Ambito “C3 Logistica” – di seguito denominato **"PDC convenzionato Opere private"**;
- mm) che la suddetta proposta progettuale di **PDC convenzionato OO.UU.** per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio con criticità e delle relative pertinenze dell'Area Ex Snia – sub-Ambito “C3. Logistica” – prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazioni funzionali al sub-Ambito “C3. Logistica” così come dettagliatamente descritte nella tavola [●] di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato inerente le opere di urbanizzazione funzionali al sub-Ambito “C3. Logistica”;
- nn) che la suddetta proposta progettuale di **PDC convenzionato Opere private** per la rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio con criticità e delle relative pertinenze dell'Area Ex Snia – sub-Ambito “C3. Logistica” – prevede la realizzazione di un edificio a destinazione logistica (come

definita ai sensi dell'art. 6 delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole del vigente PGT "Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio") avente una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) e una Superficie Coperta massima di mq 50.355,00 (cinquantamilatrecentocinquantacinque/00) così come dettagliatamente descritto nella tavola [●] di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato inerente l'intervento edificatorio privato e relative opere pertinenziali;

- oo) che il **PDC Convenzionato Opere private** 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., la cui istanza è stata depositata in data 02 aprile 2024 con prot. n. 17005/2024 ed attualmente in fase di istruttoria;
- pp) che la Commissione Paesaggio ha espresso il proprio parere, anche in merito al Giudizio d'Impatto Paesistico, nella seduta del [●] per l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato inerente le opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione del sub-Ambito "C3. Logistica" esprimendo parere Favorevole– (*eventualmente, se del caso: con condizioni/prescrizioni da recepire in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e/o in corso d'opera*);
- qq) che la Commissione Paesaggio ha espresso il proprio parere, anche in merito al Giudizio d'Impatto Paesistico, nella seduta del [●] per l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato inerente le opere private del sub-Ambito "C3. Logistica" esprimendo parere Favorevole – (*eventualmente, se del caso: con condizioni/prescrizioni da recepire in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e/o in corso d'opera*);
- rr) che la Commissione Lavori Pubblici ed Urbanistica ha espresso il proprio parere Favorevole nella seduta del [●] per l'istanza di Permesso di Costruire Convenzionato inerente le opere di urbanizzazione funzionali al – sub–Ambito "C3. Logistica" – (*eventualmente, se del caso: con condizioni/prescrizioni da recepire in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato e/o in corso d'opera*);
- ss) che il comando Vigili del Fuoco di Monza-Brianza ha espresso parere Favorevole con prot. n. [●] in data [●] alla Istanza di valutazione progetto depositata in data 15 marzo 2024 con protocollo SUAP REP_PROV_MB/MB-SUPRO/0153009 alla richiesta del parere di conformità per la realizzazione di progetti di impianti ed edifici soggetti a prevenzione incendi.
- tt) che il Comune emanerà gli avvisi di rilascio dei Permessi di Costruire Convenzionati per la realizzazione sia dell'intervento privato che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione funzionali al – sub–Ambito "C3. Logistica" –, subordinatamente alla stipula della presente convenzione;
- uu) che a seguito della stipula della presente convenzione il Comune emanerà, oltre al **PDC Convenzionato OO.UU.**, anche il **PDC convenzionato Opere private**;
- vv) che l'Attuatore dichiara e garantisce la piena proprietà delle aree da cedere 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;

ww) che i Permessi di Costruire Convenzionati (**PDC Convenzionato OO.UU.** e **PDC Convenzionato Opere private**) relativi alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso dell'Area Ex Snia –sub–Ambito “C3. Logistica” – regolati dalla presente convenzione fissano in via definitiva indici e parametri attuativi nonché il vincolo assoluto di pertinenzialità dell'area parcheggio alla struttura logistica 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

xx) che con deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], 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, 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;

yy) 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 “C3. Logistica” – sarà soggetta all'obbligo di reperimento di una capacità edificatoria – nella misura minima pari a $I_{tp} = 0,04 \text{ mq/mq}$ 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 [●] 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 “C3. Logistica” – ed è propedeutica al rilascio del **PDC convenzionato OO.UU.** e del **PDC convenzionato Opere private**, i cui progetti risultano coerenti con la variazione del progetto di *Nuovo MasterPlan* e lo schema di accordo quadro approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. [●] del [●], 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.

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, fatto salvo quanto normato al successivo art. 20, comma 4, "Alienazione delle aree". La suddetta circostanza deve essere indicata negli atti di vendita.
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 "C3. Logistica" –.
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 **PDC convenzionato OO.UU.** sull'area catastalmente generalizzata in premessa, al fine di dare attuazione alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso dell'Area Ex Snia – sub–Ambito "C3. Logistica" – di proprietà privata attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali al sub-comparto "C3. Logistica" così come dettagliatamente descritte nella tavola [●] di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato inerente le opere di urbanizzazione funzionali al sub-Ambito "C3. Logistica";
6. Il progetto oggetto del **PDC convenzionato OO.UU.** è costituito dai seguenti elaborati, che approvati e sottoscritti in precedenza dalle parti, rimangono acquisiti agli atti del Comune:

Elaborati grafici

1. (elenco)

Allegati

A. (elenco)

7. Il Comune autorizza l'Attuatore a dare compimento al progetto così come autorizzato dal relativo **PDC convenzionato Opere private** sull'area catastalmente generalizzata in premessa, della superficie complessiva rilevata di mq 124.532, al fine di dare attuazione alla rigenerazione urbana e territoriale ed al recupero del patrimonio dismesso dell'Area Ex Snia – sub–Ambito "C3. Logistica" – di proprietà privata attraverso la realizzazione di un edificio a destinazione logistica (come definita ai sensi dell'art. 6 delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole del vigente PGT "*Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio*") avente una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 56.654,00

(cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) e una Superficie Coperta massima mq 50.355,00 (cinquantamilatrecentocinquantacinque/00) così come dettagliatamente descritto nella tavola [●] di progetto allegata all'istanza di Permesso di Costruire convenzionato inerente l'intervento edificatorio privato e relative opere pertinenziali;

8. Il progetto oggetto del **PDC convenzionato Opere private** è costituito dai seguenti elaborati, che approvati e sottoscritti in precedenza dalle parti, rimangono acquisiti agli atti del Comune:

Elaborati grafici

1. Masterplan Area ex-Snia
2. Estratto di mappa ed immagine satellitare
3. Estratto di PGT
4. Estratto di PTCP
5. Planimetria generale dello stato di fatto
6. Planimetria generale dello stato di progetto
7. Layout magazzino fabbricato A
8. Layout uffici fabbricato A
9. Accessibilità fabbricato A
10. Copertura fabbricato A
11. Layout magazzino fabbricato B
12. Layout uffici fabbricato B
13. Accessibilità fabbricato B
14. Copertura fabbricato B
15. Prospetti – Sezione (parte 1)
16. Prospetti – Sezione (parte 2)
17. Mitigazione Ambientale
18. Opere esterne
19. Verifiche planivolumetriche – Superficie territoriale (St)
20. Verifiche planivolumetriche – Superficie fondiaria (Sf)
21. Verifiche planivolumetriche – Superficie a standard (Std)
22. Verifiche planivolumetriche – Superficie coperta (Sc); Superficie Lorda di Pavimento (Slp)
23. Verifiche planivolumetriche – Superficie scoperta drenante (Sd)
24. Verifiche planivolumetriche - Parcheggi Pertinenziali (P. pertinenziali)
25. Invarianza idraulica – Acque meteoriche
26. Invarianza idraulica – Acque nere
27. Locali tecnici – Guardiania, locale pompe e riserva idrica ai fini antincendio

Allegati

- A. Lettera di presentazione
- B. Atto di titolarità
- C. Documento di identità richiedente
- D. Documento di identità progettisti
- E. Procura
- F. Documentazione fotografica stato di fatto
- G. Norme tecniche di attuazione
- H. Relazione tecnico illustrativa (da completare)
- I. Simulazione scenari stato di progetto
- J. Quadro oneri (da completare)

- K. Schema di Convenzione
- L. Autocertificazione rispetto norme igienico sanitarie
- M. Dichiarazione per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche
- N. Dichiarazione opere strutturali
- O. Modello Istat
- P. Relazione geologica geotecnica e sismica
- Q. Studio di impatto viabilistico
- R. Relazione Invarianza Idraulica
- S. Valutazione preliminare di impatto acustico
- T. Valutazione previsionale sulla qualità dell'aria
- U. Relazione di mitigazione e compensazione
- V. Cronoprogramma opere di manutenzione a verde
- W. Ricevuta SUAP di presentazione valutazione progetto VVF
- X. Progetto impianto elettrico, ai sensi del DM 37/08
- Y. Progetto impianto meccanico, ai sensi del DM 37/08
- Z. Relazione ai sensi della ex Legge 10/91
- AA. Attestazione versamento importo diritti di segreteria

9. 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 [●] - Indici urbanistici" sotto la lettera "[●]", e della "tav [●] - 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

1. Il progetto di rigenerazione urbana e territoriale ed il recupero del patrimonio edilizio dismesso dell'Area Ex Snia – sub-Ambito "C3. Logistica" – relativo al **PDC Convenzionato opere private** è pari ad una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) mediante la costruzione di edificio a destinazione logistica (come definita ai sensi dell'art. 6 delle Disposizioni attuative del Piano delle Regole del vigente PGT "*Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio*") in conformità alle prescrizioni del vigente Piano di Governo del Territorio e con riferimento agli elaborati allegati richiamati al precedente **articolo 2, punto 8.**
2. Eventuali varianti ai **PDC Convenzionato OO.UU.** e **PDC Convenzionato opere private**, fermo restando il limite massimo di Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima di mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) e una Superficie Coperta massima mq 50.355,00 (cinquantamilatrecentocinquantaquattro/00), 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 124.532
- SLP massima realizzabile	mq 56.654
- Superficie Coperta massima (Sc)	mq 50.355
- Rapporto superficie drenante (Rsd)	% 15% Sf
- Area per servizi pubblici	% 20% SLP
- Area per parcheggi privati	1 mq / 10 mc (volume amministrativo = SLP x 3 m)
Destinazione d'uso di progetto	logistica (come definita all'art. 6 del PdR – disposizioni attuative)
Destinazione d'uso ammissibili	produttivo – logistica (come definita all'art. 6 del PdR – disposizioni attuative)

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 **PDC Convenzionato OO.UU.**, di seguito descritte:
 - a) aree sistemate a verde all'interno del sub-Ambito "C3. Logistica" di intervento, campite in colore verde scuro, e area destinata alla nuova viabilità, campita in colore grigio scuro, per un totale complessivo di mq 22.309,00 (ventiduemilatrecentonove/00).
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 68 – 126 – 61 – 77 parte – 124 parte – 70 parte – 71 parte
3. La cessione delle aree relative alle urbanizzazioni ed ai servizi pubblici verrà effettuata, successivamente all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e del 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 **PDC Convenzionato OO.UU.** 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, funzionali al sub-Ambito "C3. Logistica", 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 “C3 Logistica” – pari a mq (...../00), così come meglio evidenziate nella tavola “... - regime d'uso dei suoli–cessioni–asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi” del **PDC convenzionato OO.UU.**.

2. L'attuazione del **PDC Convenzionato OO.UU.** 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 logistica 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'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 mantenuta, 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. 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.

8. 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 – PEREQUAZIONE URBANISTICA TERRITORIALE

1. 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 mq - pari a ltp = 0,04 mq/mq (assegnato alla ST di intervento) – che la società 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 (= mq x 285 euro/mq).

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

1. La Superficie Lorda di Pavimento massima del fabbricato destinato a logistica (come definito dall'art. 6 del PdR – Disposizioni attuative) è pari a mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicocinquantaquattro/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 logistica/produttiva.
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 del sub-Ambito "C3. Logistica", corrispondono a: 20% (venti 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 [●] ([●]/00), così come meglio evidenziata nella tavola "[●] - regime d'uso dei suoli-cessioni-asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi" del **PDC Convenzionato OO.UU.** Tale superficie, interamente asservita ad uso pubblico perpetuo, risulta superiore rispetto a quella corrispondente al fabbisogno, come sopra calcolato, pari a mq 11.330,80 (undicimilatrecentotrenta/80).

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 € [●] di cui € [●] (= € [●] + € [●]) concorrono allo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

(vedasi All. CME redatto con l'impiego del listino prezzi regionale delle opere pubbliche ed. [●] scontato del 20%). Le opere risultano così articolate:

a) realizzazione nuova strada di penetrazione del comparto e nuova pista ciclopedonale, per un importo di € [●] (euro [●]/00);

b) aree a verde, per un importo di € [●] (euro [●]/00)

- c) 2. Le opere di realizzazione delle aree sistemate a parcheggio e verde ad uso pubblico all'interno del sub-Ambito "C3. Logistica" di intervento per un importo di € [●] (euro [●]/00), vengono realizzate con oneri a carico dell'Attuatore e senza concorrere allo scomputo degli oneri di urbanizzazione.
3. A tal riguardo, le Parti – richiamando integralmente quanto già precisato al precedente comma 1 - si danno reciprocamente atto che, essendo il valore complessivo delle opere di urbanizzazione a scomputo (pari ad € [●]) inferiore alla soglia comunitaria prevista dall'art. 14 del D.Lgs. 36/2023 (€ 5.538.000,00 > € [●]), e tenuto conto del fatto che i suddetti interventi sono, nel loro complesso, riconducibili nel novero delle opere di urbanizzazione primaria *"funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio"*, di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001, per esse trovano applicazione i disposti di cui all'art. 5 dell'Allegato I.12 del D.lgs. 36/2023, in base al quale: *"Nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 14, comma 1, lettera a), del Codice, calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 14, comma 9, del codice, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*, con la conseguenza che la relativa realizzazione non sarà soggetta all'applicazione delle previsioni del nuovo Codice dei contratti pubblici.
4. Il progetto delle opere, sviluppato almeno a livello esecutivo, 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 ed. [●].
6. L'importo stimato delle opere di cui al presente articolo, è pari a complessivi € [●] (euro [●]/00), di cui € [●] (euro [●]/00) per lavori ed € [●] ([●]/00) 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. .

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.

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. "[●] - regime d'uso dei suoli–cessioni–asservimenti – verifiche dotazione aree a servizi”;

2. Le opere di cui al presente articolo, per un importo stimato di € [●] (euro [●]/00) (= € [●] + € [●]) 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 esecutivo, 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 ed. [●] scontato del 20%.

5. L'importo stimato delle opere di cui al presente articolo, è pari a complessivi € [●], di cui € [●] (per lavori ed € [●] 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. .

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:

- la modifica della disposizione planivolumetrica degli interventi del **PDC Convenzionato opere private**, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- modifica della destinazione d'uso tra quelle ammesse nel PGT, qualora ciò non comporti un incremento nel fabbisogno di aree e superfici a standard superiore alla dotazione già complessivamente reperita;
- modifica della viabilità interna al **PDC Convenzionato Opere private** ed eventuale riconfigurazione della stessa;
- 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 modifica della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici in progetto del **PDC Convenzionato Opere private**; altresì la modifica delle partizioni interne, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali, anche in riduzione, fino alla soglia minima normativamente richiesta;
- la modifica delle sagome degli edifici in progetto del **PDC Convenzionato Opere private**, compresa l'altezza (fino al limite massimo ammesso dal PGT);
- la modifica delle superfici drenanti, anche in riduzione, purchè entro il limite minimo da reperire;
- la variazione della quota d'imposta degli edifici del **PDC Convenzionato Opere private**;
- la modifica delle localizzazioni e delle caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione e dei sistemi a rete del **PDC Convenzionato OO.UU.**;

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 **PDC Convenzionato Opere private** 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 € 3.105.768,99 (euro tremilioncentocinquemilasettecentosessantotto/99), come risultante dal conteggio di seguito indicato:
 - oneri di urbanizzazione primaria funzione Industria:
 - mq 56.654 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) x €/mq 30,26 (trenta/26)
= € 1.714.348,22 (euro unmilioneisettescentoquattordicimilatrecentoquarantotto/22);
 - oneri di urbanizzazione secondaria funzione Industria:
 - mq 56.654 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) x €/mq 24,56 (ventiquattro/56)
= € 1.391.420,77 (euro unmillionetrecentonovantunoquattrocentoventi/77);
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 **PDC Convenzionato Opere private** sulla base dell'effettiva Superficie Lorda di Pavimento risultante dal progetto depositato che comunque non potrà eccedere mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00).
4. Per quanto sopra, si dà atto che, a fronte dei riportati importi massimi di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il **PDC Convenzionato Opere private** prevede opere di urbanizzazione, indicate al precedente art. 8, il cui costo, in base alla stima preliminare dei costi risulta pari a complessive € [●] di cui € [●] (= € [●] + € [●]) 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 OO.UU.** (redatto con l'impiego del listino prezzi regionale delle opere pubbliche ed. [●] scontati 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 € [●] (euro [●]/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.

9. Per quel che concerne la gestione di eventuali ribassi d'asta, trovano applicazione le disposizioni di cui alla Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui Lavori pubblici n. 7 del 1 luglio 2009 che, al punto 5, dispone espressamente quanto segue: *“Si pone, poi, il problema di stabilire se degli eventuali risparmi di spesa, ad esempio per ribasso del prezzo a base d'asta ottenuto in sede di gara, debba beneficiare il privato titolare del permesso di costruire che ha assunto l'obbligo di realizzare l'opera a scomputo, ovvero l'amministrazione locale. Se si muove dal presupposto sopra delineato che il privato adempie all'obbligo eseguendo la diversa prestazione della realizzazione delle opere, si può concludere che gli eventuali ribassi debbano rimanere nella disponibilità del privato, così come eventuali costi aggiuntivi sono a carico dello stesso secondo una logica di rischio imprenditoriale. In sostanza (...), il costruttore adempie compiutamente il proprio obbligo con la realizzazione dell'opera a regola d'arte ed il suo trasferimento al Comune, con la conseguenza che l'eventuale risparmio sui costi dell'esecuzione dell'opera stessa rispetto al valore stimato ex ante ai fini dello scomputo degli oneri, come anche gli eventuali costi aggiuntivi, rimane irrilevante per l'amministrazione”*, salvo diversi nuovi pronunciamenti

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 LO SMALTIMENTO RIFIUTI

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 di smaltimento rifiuti, all'atto del rilascio del **PDC Convenzionato Opere private**.
2. L'importo, attualmente quantificato in via provvisoria sulla base delle tariffe vigenti al momento della stipula della presente Convenzione in € 589.200,98 (euro cinquecentoottantanovemiladuecento/98) come risultante dal conteggio di seguito:
 - o mq mq 56.654,00 (cinquantaseimilaseicentocinquantaquattro/00) x €/mq 10,40 (dieci/40)
= € 589.200,98 (euro cinquecentoottantanovemiladuecento/98);
3. Il pagamento di tale contributo potrà formare oggetto di facoltativa rateizzazione, secondo le norme vigenti e la regolamentazione comunale.

ARTICOLO 14 – QUALITÀ AMBIENTALE DELLE AREE

Va sostituito integralmente con un testo che dia atto che sono in corso delle attività di bonifica, come da etc.... etc, e che l'inizio dei lavori di cui al PDC Convenzionato OO.UU. e PDC Convenzionato opere private potrà essere dato solo ad avvenuta certificazione di restituzione all'uso (o titolo equivalente) dei settori inerenti il sub-Ambito “C3 Logistica”.

ARTICOLO 15 – PROGETTAZIONE, DIREZIONE DEI LAVORI, COORDINAMENTO DELLA SICUREZZA

E COLLAUDAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AGIBILITA' DEGLI EDIFICI DEL PDC CONVENZIONATO OPERE PRIVATE

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 **PDC Convenzionato OO.UU.** costituisce Autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione anche sulle aree di proprietà del Comune.
4. L'esecuzione di tali opere dovrà essere completata entro 36 mesi dal rilascio del titolo abilitativo.
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 inerenti il sub-Ambito "C3. Logistica".
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 e considerata efficace per l'espletamento dell'attività privata 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 16 – 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 17 – GARANZIE FIDEJUSSORIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatta esecuzione e manutenzione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 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 [●] da [●] per il complessivo importo di € [●] (euro [●]/00) pari al 105% (cento cinque per cento) dell'importo stimato delle opere di cui all'art. 8 pari a complessivi € [●], 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 [●] da [●] per il complessivo importo di € [●] (euro [●]/00) pari al 105% (cento cinque per cento) dell'importo stimato delle opere di cui all'art. 9 pari ad € [●], maggiorato del 20% (venti per cento) a copertura dei costi di IVA nella misura di legge e spese tecniche.
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 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 **PDC Convenzionato OO.UU.**, 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 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 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 18 – 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 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.

ARTICOLO 19 – INADEMPIENZE

1. Con la cessione a titolo gratuito e gli asservimenti ad uso pubblico perpetuo a favore del 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. Il Comune si riserva comunque indipendentemente dagli impegni qui assunti dall'Attuatore, la facoltà di provvedere, previa diffida ad adempiere, entro 60 (sessanta) giorni naturali consecutivi comunicata a mezzo di PEC, direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi previsti dal **PDC Convenzionato OO.UU.** in sostituzione dell'Attuatore o suoi aventi causa inadempiente, ed a spese del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore. A tal fine l'Attuatore autorizza irrevocabilmente fin d'ora il Comune ad accedere alle aree di sua proprietà, per l'esecuzione delle opere non realizzate o non completate a regola d'arte, impegnandosi a non ostacolare, in alcun modo, l'esecuzione d'ufficio di tali opere.
3. 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 20 – ALIENAZIONE DELLE AREE

1. In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree relative al **PDC Convenzionato OO.UU.** di cui 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 **PDC Convenzionato OO.UU.**, 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.
4. Gli obblighi assunti dall'Attuatore, rimangono in capo al soggetto stesso in caso di alienazione del solo **PDC Convenzionato Opere private** ovvero delle aree pertinenti.

ARTICOLO 21 – COORDINAMENTO CON ALTRE NORMATIVE

1.

ARTICOLO 22 – 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 23 – 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 [●], 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 c), 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'intervento 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 24 – 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 25 – 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 dei **PDC Convenzionato OO.UU** e **PDC Convenzionato opere private**.
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 26 – 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