

Repertorio n. 24334

Raccolta n. 8759

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, AI SENSI DEGLI ARTT. 25 E 26 DELLA L.R. N. 12/2005 E DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 2/2003, PER L'AMBITO 3 RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE MULTIFUNZIONALE E DEGLI ALTRI INTERVENTI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2015 (duemilaquindici)

il giorno 21 (ventuno)

del mese di maggio

In Milano, nella casa in via Filippo Carcano n.47.

Avanti a me **Ruben Israel** notaio in Milano, iscritto al Collegio notarile di Milano, sono comparsi:

- **Rigamonti Maurizio**, nato a Carate Brianza il 7 maggio 1956, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Segrate (Milano), via I Maggio, il quale interviene nella sua qualità di Dirigente del Settore Ambiente Territorio e Lavori Pubblici e come tale in rappresentanza del "**Comune di Segrate**", con sede in Segrate (Milano), via I Maggio, codice fiscale: 83503670156, partita IVA: 01703890150, nominato con provvedimento del Sindaco in data 23 luglio 2010 Provvedimento n.93 (con validità sino a nuovo provvedimento sino ad oggi non adottato) che in copia conforme all'originale trovasi allegata sotto "A" a mio atto in data 30 dicembre 2014 n.23898/8576 di repertorio, registrato a Milano 1 il 7 gennaio 2015 al n.107 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 8 gennaio 2015 ai nn. 770/545, munito degli occorrenti poteri in forza dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 83 del vigente Statuto Comunale ed in esecuzione di Deliberazione della Giunta Comunale n. 54/2015 assunta in data 19 maggio 2015, immediatamente esecutiva a norma di legge, che al presente si allega in copia conforme **sotto "A"**;

- **Volpi Mario**, nato a Calcinate il giorno 11 giugno 1960, domiciliato per la carica in Milano, corso Giacomo Matteotti n.10, il quale interviene nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione e come tale in legale rappresentanza della società "**Westfield Milan S.p.A.**", con sede in Milano, Corso Giacomo Matteotti n. 10, capitale sociale deliberato per euro 452.000.000,00 sottoscritto e versato per euro 4.000.000,00, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, partita Iva e codice fiscale: 03249030960, iscritta al R.E.A. di Milano col n. 1661187 (già International Business Park s.r.l.), espressamente munito degli occorrenti poteri a quanto *infra* giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2015 (di seguito "**Westfield**" o l' "**Operatore**");

(*Westfield e il Comune, di seguito denominati congiuntamente anche le "Parti"*)

- **Bianchi Vittorio**, nato a Milano il giorno 18 giugno 1963, domiciliato per la carica in Milano, corso Giacomo Matteotti n.10, il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Delegato e come tale in legale rappresentanza della società "**Altea S.r.l.**", con sede in Milano, Corso Giacomo Matteotti n. 10, capitale sociale Euro 15.000.000,00 interamente versato, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, partita Iva e codice fiscale:

Registrato alla
Agenzia delle
Entrate
di Milano 1

il 27/05/2015

al n. 13866

Serie 1T

Euro 200,00

08167130965, iscritta al R.E.A. di Milano col n. 2006997, espressamente munito degli occorrenti poteri a quanto *infra* giusta delibera del Consiglio di Amministrazione in data 13 maggio 2015 (*di seguito "Altea"*), qui presente al solo fine di cui al successivo art. 5.4. della presente convenzione.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, giusta le deliberazioni ed i decreti di seguito elencati ed i relativi allegati:

A) delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 19 marzo 2009, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, in conformità all'art. 25 della L.R. n. 12/2005 ed all'art. 6 della L.R. n. 2/2003, di ratifica dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 25 febbraio 2009 da Regione Lombardia, Provincia di Milano e Comune di Segrate con l'adesione dell'Operatore e della relativa variante urbanistica al P.R.U.G. e relativi allegati (l'Accordo di Programma di seguito, per brevità, anche "**ADP**");

B) D.P.G.R. n. 5095 in data 22 maggio 2009, di approvazione del citato Accordo di Programma, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 10, L.R. n. 2/2003, e pubblicato sul BURL n. 4° supplemento straordinario del 29 maggio 2009

atti tutti che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare anche se non materialmente allegati alla presente convenzione,

Premettono

a) che Westfield è proprietaria delle aree con sovrastanti fabbricati site in Comune di Segrate, **con accesso dalla Strada comunale per Redecesio e dalla Strada comunale Cascina dell'Orto snc** della superficie catastale complessiva, tra coperto e scoperto, di circa mq 603.944 ed è costituito da più corpi di fabbrica da cielo a sottosuolo ad elevazioni diverse da un piano interrato a tre piani fuori terra, non ultimati e catastalmente in corso di definizione e aree di pertinenza. Dette aree (unitamente ai terreni distinti in Catasto del Comune di Segrate Foglio 31 mapp. 288 e Foglio 30 mapp. 84, ceduti al Comune di Segrate con atto notaio in Milano Filippo Zabban in data 12 febbraio 2014 n. 65947/11274 di repertorio, registrato a Milano 6 in data 25 febbraio 2014 al n. 3771 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 26 febbraio 2014 ai nn. 15810/11127) sono oggetto dell'ADP e, in particolare, costituiscono l'Ambito ADP3 del predetto Accordo (di seguito, per brevità, anche l'"Ambito ADP3"), e risultano distinti nel Catasto del Comune di Segrate come segue:

in Catasto Fabbricati,

* **Foglio 21** (ventuno), **mappale 144** (centoquarantaquattro), **subalterno 1** (uno), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano T, metri quadrati 2646, area urbana,

* **Foglio 21** (ventuno), **mappale 145** (centoquarantacinque), **subalterno 701** (settecentouno) **graffato con il Foglio 22** (ventidue) **mappale 78** (settantotto) **subalterno 701** (settecentouno), **con il Foglio 29** (ventinove) **mappale 20** (venti), **con il Foglio 30** (trenta) **mappale 76** (settantasei) **subalterno 701** (settecentouno) e **mappale 77** (settantasette), **con il Foglio 31** (trentuno) **mappale 250** (duecentocinquanta) e **mappale 251** (duecentocinquantuno) **subalterno 701** (settecentouno), VIA PER REDECESIO n. SN, piano S1-T-1-2, IN CORSO DI DEFINIZIONE,

* **Foglio 22** (ventidue), **mappale 79** (settantanove) **graffato con il Foglio 29** (ventinove) **mappale 18** (diciotto) **subalterno 701** (settecentouno), **con il Foglio 30** (trenta) **mappale 75** (settantacinque) **subalterno 701**

(settecentouno), **con il Foglio 31** (trentuno) **mappale 252**

(duecentocinquantadue) **e con il Foglio 33** (trentatre) **mappale 103** (centotre), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano S1-T-1-2, IN CORSO DI DEFINIZIONE,

* **Foglio 28** (ventotto), **mappale 717** (settecentodiciassette), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano T, AREA URBANA, metri quadrati 3050,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 19** (diciannove), **subalterno 1** (uno), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano T, AREA URBANA, metri quadrati 16600,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 23** (ventitre), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano T, AREA URBANA, metri quadrati 26037,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 4** (quattro), VIA PER REDECESIO, piano T, BENE COMUNE NON CENSIBILE,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 55** (cinquantacinque), VIA PER REDECESIO, piano T, IN CORSO DI DEFINIZ.,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 56** (cinquantasei), VIA PER REDECESIO, piano T, IN CORSO DI DEFINIZ.,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 57** (cinquantasette), VIA PER REDECESIO, piano T, IN CORSO DI DEFINIZ.,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 58** (cinquantotto), VIA PER REDECESIO, piano T, IN CORSO DI DEFINIZ.,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 83** (ottantatre), STRADA COMUNALE CASCINA DELL'ORTO SNC, piano T, AREA URBANA, metri quadrati 35,

in Catasto Terreni:

* **Foglio 21** (ventuno), **mappale 144** (centoquarantaquattro), ha. 0.26.46, Ente Urbano,

* **Foglio 21** (ventuno), **mappale 145** (centoquarantacinque), ha. 0.79.89, Ente Urbano,

* **Foglio 22** (ventidue), **mappale 78** (settantotto), ha. 2.67.27, Ente Urbano,

* **Foglio 22** (ventidue), **mappale 79** (settantanove), ha. 0.46.20, Ente Urbano,

* **Foglio 22** (ventidue), **mappale 173** (centosettantatre), ha. 0.04.93, Rel Acq Es,

* **Foglio 28** (ventotto), **mappale 717** (settecentodiciassette), ha. 0.30.50, Ente Urbano,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 18** (diciotto), ha. 10.75.83, Ente Urbano,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 19** (diciannove), ha. 1.66.00, Ente Urbano,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 20** (venti), ha. 0.38.10, Ente Urbano,

* **Foglio 29** (ventinove), **mappale 23** (ventitre), ha. 2.60.37, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 4** (quattro), ha. 1.17.40, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 55** (cinquantacinque), ha. 0.20.30, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 56** (cinquantasei), ha. 0.03.40, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 57** (cinquantasette), ha. 0.03.80, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 58** (cinquantotto), ha. 0.01.50, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 75** (settantacinque), ha. 24.96.35, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 76** (settantasei), ha. 0.46.65, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 77** (settantasette), ha. 1.88.80, Ente Urbano,

* **Foglio 30** (trenta), **mappale 83** (ottantatre), ha. 0.00.35, Ente Urbano,

* **Foglio 31** (trentuno), **mappale 250** (duecentocinquanta), ha. 1.70.20, Ente Urbano,

* **Foglio 31** (trentuno), **mappale 251** (duecentocinquantuno), ha. 0.69.30, Ente Urbano,

* **Foglio 31** (trentuno), **mappale 252** (duecentocinquantadue), ha. 0.75.74, Ente Urbano,

* **Foglio 33** (trentatre), **mappale 103** (centotre), ha. 7.76.70, Ente Urbano.

Confini a corpo e in contorno dell'intero AMBITO ADP3: Foglio 28 mappale 564, Foglio 29 mappale 24, Foglio 21 mappale 214 - 215, Foglio 22 mappale 172 - 174 - 152 - 151, Foglio 30 mappale 81 - 84, Foglio 31 mappale 288 - 7, Foglio 30 mappale 15 - 70 - 38 - 17 - 16 - 74, via Raffaello Sanzio, Foglio 30 mappale 80, Foglio 31 mappale 58 - 253 - 116 - 154, Foglio 33 mappale 109 - 118 - 121 - 161 - 183, 105, Foglio 30 mappale 79 - 78, Foglio 29 mappale 21 - 25, foglio 28 mappale 718 - 693.

Le aree suddette che costituiscono l'ambito ADP3 sono anche meglio rappresentate, con perimetrazione in tratteggio colore rosso, nella planimetria che al presente si allega **sotto "B"**; nella predetta planimetria le aree di proprietà di Westfield sono anche tinteggiate in colore beige e quelle cedute al Comune in colore bianco;

b) che l'Ambito 3 oggetto del Programma Attuativo non é interessato né da vincoli di cui alle leggi nn. 1497/1939 e 431/1985, ed oggi D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., né da vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923;

c) che negli anni 2004 e 2005 la Conferenza di Servizi ex artt. 9 D.Lgs. n. 114/1998 e 5 L.R. n. 14/1999 ha accolto tre domande di autorizzazione presentate rispettivamente dalle società I.B.P., Ellisse ed Esseotto, per l'apertura, nel Comune di Segrate, di altrettante grandi strutture di vendita (con la tipologia del centro commerciale);

d) che, con deliberazione della Giunta n. VIII/4055, in data 2 febbraio 2007 (pubblicata sul BURL n. 7 del 12 febbraio 2007), la Regione Lombardia ha promosso l'accordo di programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel comune di Segrate ed al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona « Linate - Idroscalo »;

e) che I.B.P., Ellisse ed Esseotto, in data 19 marzo 2007, hanno presentato congiuntamente istanza di adesione all'Accordo di Programma, confermando la proposta di realizzazione, in luogo dei tre centri commerciali già autorizzati, di un unico Centro Commerciale sull'area denominata ex IBM; per l'esecuzione del progetto è stata quindi proposta l'approvazione di apposite varianti agli strumenti urbanistici sulle aree Ellisse ed ex IBM;

f) che il Consiglio Comunale di Segrate, con delibera n. 60 del 12 novembre 2007, ha respinto le mozioni con cui alcuni consiglieri chiedevano che il Comune deliberasse di uscire dalla procedura di Accordo di Programma in itinere ed approvato la mozione di altri consiglieri che proponevano di chiedere all'operatore di valutare la fattibilità di uno spostamento del centro commerciale sull'area ex Dogana (di seguito, per brevità, "area Dogana" o anche "la nuova localizzazione");

g) che, nel frattempo, i procedimenti di VAS e V.I.A., già avviati ed in corso da molti mesi, relativi alla localizzazione del Centro Polifunzionale sull'area

IBM si sono conclusi positivamente, rispettivamente con la proposta di parere motivato favorevole della Regione Lombardia del 18 dicembre 2007, prot. Z1.2007.0025703, e con decreto della Regione Lombardia del 19 dicembre 2007, prot. 16102;

h) che, in data 19 dicembre 2007, la Conferenza di servizi, ex artt. 9 D.Lgs. n. 144/1998 e 5 L.R. n. 14/1999, ha accolto la domanda per l'apertura di un'unica grande struttura di vendita, nella forma del centro commerciale, avente superficie di vendita complessiva di mq. 74.077;

i) che la Giunta Comunale di Segrate, con delibera n. 103 del 22 maggio 2008, ha valutato positivamente lo studio di fattibilità predisposto dagli uffici comunali avente ad oggetto la compatibilità della localizzazione del centro polifunzionale sull'area Dogana con gli atti di programmazione e pianificazione territoriale di scala provinciale e comunale, ciò anche in considerazione del fatto che nello studio è stata riscontrata l'inesistenza di elementi ostativi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale nell'area Dogana, dando inoltre atto che «la localizzazione dell'insediamento polifunzionale sull'area ex Dogana appare ottimale e, comunque, la più confacente all'assetto urbanistico e viabilistico della città di Segrate anche per il fatto che, tale soluzione consentirebbe di procedere al recupero di un'importante area dismessa e degradata attualmente priva di una destinazione e, purtroppo, di recente, sede di gravissimi episodi turbativi dell'ordine pubblico»;

j) che, con nota del 23 maggio 2008, prot. n. 26867, il Sindaco del Comune di Segrate, conformemente a quanto deciso dalla G.C., ha chiesto alla Regione che l'Accordo di Programma in itinere sia modificato ed integrato, prevedendo la localizzazione dell'insediamento polifunzionale sull'area Dogana;

k) che la Regione, con D.G.R. n. VIII/7600 in data 11 luglio 2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 30 del 21 luglio 2008, considerato che «l'attuazione degli interventi infrastrutturali richiede una sinergia tra gli Enti pubblici interessati al fine di garantire un coordinamento delle opere infrastrutturali, connesse all'insediamento polifunzionale nelle aree "ex dogana", con riferimento al sistema di mobilità di interesse regionale e provinciale», ha deliberato «di modificare e integrare la D.G.R. n. VIII/4055 del 2 febbraio 2007, "Promozione dell'Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi commerciali conseguenti alla realizzazione degli insediamenti previsti nel comune di Segrate ed il connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate-Idroscalo", con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree "ex dogana"»;

l) che, infine, è stato previsto che «l'Accordo di Programma sia definito entro dicembre 2008»;

m) che il Comitato per l'Accordo, nella seduta del 16 ottobre 2008, ha preso atto della variante urbanistica, autorizzandone la pubblicazione, unitamente a quella del Rapporto Ambientale VAS e della sintesi non tecnica, nonché l'avvio alle procedure di VIA ed autorizzazione commerciale;

n) che in data 23 ottobre 2008, mediante deposito presso la Segreteria Comunale, è stata pubblicata la proposta di variante al P.R.U.G., nonché il Rapporto Ambientale VAS e la sintesi non tecnica (dell'avvenuto deposito è

stata data comunicazione al pubblico mediante pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. n. 43 Serie Inserzioni del 22 ottobre 2008 e sul Corriere della Sera in data 22 ottobre 2008); la variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

1 - Estratto Piano regolatore vigente (scala 1:5.000)
2 - Estratto Piano regolatore vigente, con gli ambiti di variante e riferimenti indicanti: con la lettera a) le varianti in ordine alla viabilità, con la lettera a1) le varianti in ordine alla mobilità ciclopedonale, con le lettere b) c) e d) le varianti in ordine all'azzonamento (scala 1:5.000)

3 - Estratto con azzonamento in variante (scala 1:5.000)

3.1 Estratto con azzonamento in variante Ambito 1 (scala 1:2.000)

3.2 Estratto con azzonamento in variante Ambito 2 (scala 1:2.000)

3.3 Estratto con azzonamento in variante Ambito 3 (scala 1:2.000)

4 - Estratto Piano regolatore vigente, con gli ambiti di variante e riferimenti indicanti: con la lettera a) le varianti in ordine alla viabilità, con la lettera a1) le varianti in ordine alla mobilità ciclopedonale, con le lettere b) c) e d) le varianti in ordine all'azzonamento, con l'individuazione dei Vincoli Speciali. (scala 1:5.000 – allegata alla certificazione –)

5 - Allegato alla dichiarazione di conformità geologica (scala 1:5.000)

6 - Inquadramento conoscitivo e sviluppi programmatori territoriali (scala 1:10.000)

s/n - Variante al Piano Regolatore Generale Vigente - Relazione

s/n - Piano Regolatore Generale – Norme Tecniche di Attuazione – Variante – Raffronto degli articoli oggetto di variante

s/n - Certificazione vincoli speciali

o) che, in ordine all'Ambito 3, non sono pervenute, entro il termine previsto del 29 novembre 2008, osservazioni alla variante urbanistica;

p) che, in ordine all'Ambito 3, non sono pervenute, entro il termine previsto del 6 dicembre 2008, osservazioni al Rapporto Ambientale VAS ed alla sintesi non tecnica:

q) che in data 31 ottobre 2008, mediante deposito presso la Segreteria Comunale, è stato pubblicato il Programma Attuativo dell'Ambito 3 dell'Accordo di Programma (dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. n. 44 Serie Inserzioni del 29 ottobre 2008 e sul Corriere della Sera in data 29 ottobre 2008) costituito dai seguenti elaborati:

Tavole Programma Attuativo Ambito 3

A_01 *Planimetria di inquadramento territoriale* 1:10.000

A_02 *Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto* 1:2.000

A_03 *Rilievo dell'area di intervento* 1:2.000

A_04 *Stato di fatto: estratto di mappa catastale e individuazione delle proprietà* 1:2.000

A_05 *Stato di fatto: reti comunali* 1:10.000

A_06 *Stralcio P.R.G. variato: azzonamento e N.T.A. pubblicato in data 23-10-2008* 1:2.000

A_07 *Planivolumetrico generale di progetto* 1:2.000

A_08.0 *Verifica calcolo SLU* 1:5.000

A_08.1 *Verifica dotazione aree a Standard; parcheggi pertinenziali; verde drenante* 1:5.000

A_09 *Cessioni e asservimenti* 1:5.000

A_10.0 Edificio polifunzionale: prospetti 1:500

A_10.1 Edificio polifunzionale: sezioni 1:500

A_10.2 Edificio polifunzionale: dettaglio architettonico

A_10.3 Edificio polifunzionale: rendering del progetto

A_10.4 Edificio polifunzionale: contestualizzazione planimetrica e visualizzazioni prospettiche

A_11.0 Edificio terziario: prospetti 1:200

A_11.1 Edificio terziario: sezioni 1:200

A_11.2 Edificio terziario: dettaglio costruttivo 1:20

A_11.3 Edificio terziario: rendering del progetto

A_11.4 Edificio terziario: contestualizzazione planimetrica e visualizzazioni prospettiche

A_12.0 Planimetria generale rete acque bianche e nere, approvvigionamento idrico e sottoservizi 1:1.000

A_12.1 Sezioni tipo Varie

A_12.2 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

B_01 Schema di convenzione

B_02 Rilievo fotografico

B_03 Relazione tecnica

B_04 Norme Tecniche di Attuazione

B_05 Quadri economici

B_06 Valutazione di compatibilità ambientale; Sintesi non tecnica dello Studio di Impatto Ambientale

B_07 Relazione di fattibilità geologico-tecnica e attestazione di conformità

B_08 Valutazione previsionale del clima acustico

Tavole progetto Opere di Urbanizzazione Primaria

Viabilità stradale

01 Relazione illustrativa

02 Corografia 1:10.000

03 Planimetria stato di fatto 1:1.000

04 Planimetria interventi 1:1.000

05 Profilo longitudinale 1:1.000/100

06 Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi Varie

07 Prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza

08 Stima sommaria dei lavori e quadro economico riassuntivo

09 Capitolato speciale e prestazionale

Mobilità ciclopedonale

01 Localizzazione interventi 1:5.000

02 Tratto 1a_collegamento Rivoltana, via Novegro, comparto AdP2, circonvallazione Idroscalo 1:500

03 Tratto 1b_collegamento Parco Agricolo, nord comparto AdP2, via Novegro 1:500

04 Tratto 1c_collegamento nord-est, via Novegro, circonvallazione Idroscalo 1:500

05 Tratto 2_nord Idroscalo di collegamento tra incrocio circonvallazione e Rivoltana con S.P. 15 bis 1:500

06 Tratto 3a_attraversamento trasversale S.P. 15 bis, sud area Mondadori, collegamento con S.P. 160 1:500

07 Tratto 3b_collegamento nord con tracciato ciclopedonale esistente,

accesso a San Felice, collegamento sud con accesso a comparto AdP1 ex IBM 1:500

08 Passerella n.4 di scavalco e collegamento comparto AdP3 ex dogana con tracciato ciclopedonale esistente 1:500

09 Sezioni e particolare pista ciclo pedonale 1:50

10 Prospetto e sezione tipo passerella aerea 1:50

11 Stima sommaria dei lavori e quadro economico;

r) che tali atti sono rimasti depositati in Segreteria Comunale per 15 giorni a decorrere dal 31 ottobre 2008;

s) che, in ordine all'Ambito 3, non sono pervenute osservazioni al Programma Attuativo dell'Ambito 3 ed agli atti depositati;

t) che l'Accordo di Programma è stato sottoposto alla procedura di VAS in ordine alla quale l'autorità procedente (D.G. Mobilità e Infrastrutture della Regione Lombardia), d'intesa con quella competente (D.G. Territorio della Regione Lombardia), in data 16 dicembre 2008, prot. 15175, ha reso parere motivato favorevole;

u) che in data 25 febbraio 2009 la Regione Lombardia, la Provincia di Milano ed il Comune di Segrate hanno sottoscritto l'Accordo di Programma;

v) che, con deliberazione in data 19 marzo 2009, n. 19 il Consiglio Comunale di Segrate, visti i verbali della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, ha

- controdedotto alle osservazioni presentate alla variante urbanistica;

- controdedotto alle osservazioni presentate al programma attuativo ed allo schema del presente atto;

- provveduto alla ratifica, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

- approvato lo schema della convenzione allegata al Programma Attuativo ADP3, autorizzandone la stipula nel termine previsto dall'Accordo di Programma;

w) che l'Accordo di Programma è stato approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22 maggio 2009;

x) che, ai sensi degli artt. 6, comma 10, L.R. n. 2/2003 e 34, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma "ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici" e con la sua emanazione "si intendono acquisiti i pareri, gli assenti, le intese e i nulla osta, le autorizzazioni e le concessioni necessarie da rendersi o da concedersi eventualmente da parte delle amministrazioni e dai soggetti pubblici partecipanti di cui al comma 2" dell'art. 6 della L.R. citata;

y) che la Struttura di Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Lombardia ha espresso, ai sensi del d.lgs. 152/2006, giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale degli interventi previsti dall'ADP con D.D. del 20 aprile 2009, n. 3756, poi pubblicato sul B.U.R.L. del 18 maggio 2009, n. 20;

z) che l'art. 8.5.4 della relazione allegata al citato decreto VIA reca, tra l'altro, relativamente all'Ambito 3, la prescrizione che, anche in considerazione dei vincoli aeronautici di altezza che insistono sull'Ambito 2, si dovrà valutare la fattibilità del trasferimento sull'Ambito 3 di tutto o parte delle volumetrie previste sull'Ambito 2, ad integrazione del centro commerciale multifunzionale e con la medesima destinazione d'uso – come

previsto dall'art. 3.5 dell'ADP – soluzione ritenuta migliorativa sotto il profilo paesistico-ambientale;

aa) che la Conferenza di Servizi di cui agli artt. 9 del d.lgs. n. 114/1998 e 5 della l.r. n. 14/1999, nel corso della seduta conclusiva del 20 aprile 2009 ha deliberato di accogliere la domanda di rilascio dell'autorizzazione per l'apertura sull'area ex Dogana di una grande struttura di vendita con il format tipologico del centro commerciale multifunzionale con superficie di vendita di mq. 99.000, di cui mq. 15.000 per il settore alimentare e mq. 84.000 per il settore non alimentare;

bb) che il Comune di Segrate, in data 11 maggio 2009, ha emanato l'autorizzazione commerciale unitaria n. 5/GR, in base alla quale il termine di attivazione del centro commerciale multifunzionale decorrerà dalla scadenza del termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori che verrà fissato nel permesso di costruire, salva la concessione da parte del Comune di una o più proroghe (art. 11.5 dell'ADP);

cc) che in data 18 marzo 2010 è stato sottoscritto il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma dai rappresentanti di Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Segrate e I.B.P. s.r.l. che prevede, tra l'altro, la condivisione e approvazione delle soluzioni planivolumetriche di massima relative agli ambiti 1 “ex Ibm” e 3 “ex Dogana”, nonché l'attuazione separata e indipendente di tutti gli Ambiti oggetto dell'ADP;

dd) che con decreto D.P.G.R. del 29 marzo 2010, n. 3129, pubblicato sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 15 del 12 aprile 2010 è stato approvato il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel Comune di Segrate ed al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate-idroscalo, con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree “ex dogana”;

ee) che in data 19 giugno 2011, preso atto del D.D. della Struttura Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Lombardia n. 5668 del 21 giugno 2011, con cui è stato espresso giudizio di compatibilità ambientale ai sensi del D.Lgs. 152/2006, la Conferenza di Servizi ha deliberato di accogliere la domanda presentata da IBP il 23 dicembre 2010 di rilascio dell'autorizzazione per l'apertura sull'area ex Dogana di una grande struttura di vendita con il format tipologico del centro commerciale multifunzionale con superficie di vendita di mq. 130.000, di cui mq. 15.000 per il settore alimentare e mq. 115.000 per il settore non alimentare;

ff) che il Comune di Segrate, in data 6 febbraio 2012, ha rilasciato l'autorizzazione commerciale unitaria n. 01/12/GR; in via prudenziale, in data 20 giugno 2013, prot. 0023811, l'Operatore ha presentato domanda di proroga che il Comune di Segrate ha accolto, come da richiesta di cui al punto 1) della domanda stessa, con provvedimento in data 11 aprile 2014, a firma del Direttore del Settore Territorio e Lavori Pubblici, trasmesso all'Operatore con nota dello stesso Direttore in pari data, prot. 14946, provvedimento pubblicato sul B.U.R.L., Serie Avvisi ed Inserzioni n. 18, in data 30 aprile 2014;

gg) che il signor Tardini ed altri hanno proposto ricorso al giudice amministrativo chiedendo la retrocessione di una parte dei terreni di cui alla

premessa a); il ricorso è stato respinto dal TAR (sez. III, n. 274 del 26 gennaio 2012) e poi dal Consiglio di Stato con sentenza della IV Sezione in data 24 agosto 2012, n. 4091, passata in giudicato;

hh) che il signor Taveggia ed altri hanno proposto ricorso al TAR chiedendo la retrocessione di un parte dei terreni di cui alla premessa a); anche tale ricorso è stato respinto con sentenza del 27 dicembre 2013, n. 2966; la sentenza è stata impugnata con ricorso in appello notificato in data 11 febbraio 2014; l'udienza di discussione è stata fissata per il giorno 4 giugno 2015;

ii) che, in data 8 agosto 2013, il CIPE ha approvato il progetto della Cassanese bis; la relativa deliberazione n. 62 è stata pubblicata sulla G.U., Serie Generale, n. 11 del 15 gennaio 2014;

jj) che, in data 3 marzo 2014, prot. n. 8593, è stata presentata la proposta di variante del Programma Attuativo dell'Ambito 3 dell'Accordo di Programma approvato con l'ADP e con la deliberazione del Consiglio Comunale del 19 marzo 2009, n. 19, costituita dai seguenti elaborati:

Elenco tavole Programma Attuativo Ambito 3.

Elenco tavole Variante Programma Attuativo Ambito 3

A_01	<i>Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano</i>	
<i>Varie</i>		
A_02	<i>Rilievo dell'area</i>	<i>1:2.000</i>
A_03	<i>Individuazione catastale dell'ambito</i>	<i>1:2.000</i>
A_04	<i>Stralcio P.G.T. Vigente</i>	<i>1:5.000</i>
A_05	<i>Planivolumetrico generale di progetto</i>	<i>1:2.000</i>
A_06.0	<i>Verifica calcolo S.L.U.</i>	<i>1:2.000</i>
A_06.1	<i>Indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi</i>	<i>1:4.000</i>
A_07	<i>Cessioni e asservimenti di aree</i>	<i>1:1.000</i>
A_08.0	<i>Edificio polifunzionale: prospetti</i>	<i>1:1.000</i>
A_08.1	<i>Edificio Retail Park: prospetti</i>	<i>1:500</i>
A_08.2	<i>Sezioni</i>	<i>1:1000</i>
A_09.0	<i>Dettaglio edifici Polifunzionale</i>	<i>1:200</i>
A_09.1	<i>Dettaglio edifici Retail Park</i>	<i>1:200</i>
A_10	<i>Viste prospettiche - Skyline</i>	
A_11	<i>Reti sottoservizi esistenti</i>	<i>1:2.000</i>
A_12	<i>Reti sottoservizi di progetto</i>	<i>1:2.000</i>
A_13	<i>Computo metrico sottoservizi</i>	
B_01	<i>Schema di convenzione</i>	
B_02	<i>Rilievo fotografico</i>	
B_03	<i>Piano Comunale di Azzonamento Acustico</i>	
	<i>(Approvato con D.C.C. n. 41 del 07.11.2013)</i>	<i>1:5.000</i>
B_04	<i>Relazione tecnica e cronoprogrammi lavori</i>	
B_05	<i>Atti di proprietà</i>	
B_06	<i>Norme tecniche di attuazione</i>	
B_07	<i>Quadro economico</i>	
B_08	<i>Valutazione previsionale clima acustico</i>	
B_09	<i>Studio geologico, idrogeologico e sismico</i>	

Opere di Urbanizzazione Primaria

Viabilità stradale

A Parte Generale

A.1 Relazione tecnica generale

A.2 Stima di massima

B Parte stradale

B.1.1 Inquadramento generale 1:25.000

B.1.2 Corografia 1:10.000

B.2.1 Planimetria stato di fatto 1:1.000

B.2.2 Planimetria di progetto 1:1.000

B.2.3 Planimetria di sovrapposizione 1:1.000

B.3 Sezioni tipo Varie

B.4.1 Profilo longitudinale tracciato principale A-F F-C

1:2.000/200

B.4.2 Profili longitudinali svincolo intermodale est 1:2.000/200

C Opere d'arte maggiori e minori

C.1 Gallerie artificiali e sovrappassi svincolo intermodale est Varie

C.2 Pista ciclabile: sovrappasso variante Cassanese e sovrappasso tracciato principale F-G Varie

C.3 Muri di controripa e sostegno: sezioni tipologiche Varie

D Opere complementari

D.1 Planimetria smaltimento acque di piattaforma 1:2.000

D.2 Planimetria segnaletica e ubicazione barriere di sicurezza

1:2.000

D.3 Planimetria di illuminazione 1:2.000

Mobilità ciclopedonale

A Parte Generale

A.1 Relazione tecnica generale

A.2 Stima di massima

B Parte stradale

B.1.1 Corografia 1:10.000

B.2.1 Planimetria di progetto: tratto S.P. 160 1:1.000

B.2.2 Planimetria di progetto: tratto S.P. 160 - S.P. 15 bis 1:1.000

B.2.3 Planimetria di progetto: tratto S.P. 15 bis - S.P. 14 1:1.000

B.2.4 Planimetria di progetto: tratto S.P. 14 - Via Novegro 1:1.000

B.2.5 Planimetria di progetto: tratto Via Novegro - S.P. 14 1:1.000

B.2.6 Planimetria di progetto: tratto Via Novegro – PAS 1:1.000

B.2.7 Planimetria di progetto: tratto Via Redecesio – Stazione

1:1.000

B.3 Sezioni tipo e particolari costruttivi Varie

C Opere d'arte

C.1 Sovrappasso S.P. 160 Varie

C.2 Sovrappasso S.P. 15 bis Varie

C.3 Sovrappasso S.P. 14 Varie

C.4 Sovrappasso Variante S.P. 103 e viabilità interna Ambito 3

Varie

Potenziamento S.P. n. 103 “ANTICA DI CASSANO” 1° LOTTO - 1°

STRALCIO (TRATTA A1 – A2)

01 Relazione tecnica

02 Corografia 1:10.000

03 Planimetria di progetto 1:2.000

04 Profilo longitudinale 1:2.000/200

05 Sezioni tipo Varie

06 Stima dei lavori

07 *Quadro economico riassuntivo*

kk) che in data 4 agosto 2014 prot. 28984 e in data 31 marzo 2015 prot. 11829, sono state presentate integrazioni istruttorie; un'ulteriore integrazione è stata infine presentata in data 8 aprile 2015 prot. 12641; gli elaborati di cui alla premessa hh) sono quindi stati ridenominati, integrati e modificati sulla base delle suindicate integrazioni istruttorie, assumendone veste definitiva in data 9 aprile 2015 prot. 12757;

ll) che con mio atto in data 30 dicembre 2014 n. 23897/8575 di repertorio, registrato a Milano 1 il 7 gennaio 2015 al n. 106 serie 1T, trascritto a Milano 2^ il giorno 8 gennaio 2015 ai nn. 768/544, è stato stipulato l'atto di asservimento della capacità edificatoria e trasferimento di mq. 45.000 di s.l.p. dall'Ambito 2 all'Ambito 3 ad integrazione del centro commerciale multifunzionale: di conseguenza la capacità edificatoria dell'Ambito 3 risulta così incrementata fino a mq. 286.564, ferma restando la possibilità di trasferire nell'Ambito 3 anche i residui mq. 14.840 fino alla s.l.p. complessiva di mq. 301.404;

mm) che la proposta di variante del Programma Attuativo 3 è stata adottata dalla Giunta comunale con deliberazione n. 40/2015 in data 15 aprile 2015;

nn) che la citata deliberazione di adozione è rimasta depositata presso la segreteria comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi a decorrere dal 16 aprile 2015 unitamente a tutti gli elaborati; gli atti sono stati altresì pubblicati nel sito informatico del Comune; del deposito e pubblicazione nel sito informatico del Comune è stata data comunicazione al pubblico mediante avviso affisso all'albo pretorio in data 16 aprile 2015;

oo) che nel termine di legge non sono pervenute osservazioni in ordine alla proposta di variante costituita dagli elaborati depositati come meglio identificati sopra alla premessa jj) e dallo schema della presente convenzione;

pp) che la variante del Programma Attuativo dell'Ambito 3 dell'Accordo di Programma è stata definitivamente approvata dalla Giunta comunale con deliberazione in data 19 maggio 2015 sopra allegata, dichiarata immediatamente esecutiva;

qq) che la realizzazione degli interventi relativi all'Ambito 3 (centro commerciale multifunzionale) è prevista nell'Accordo e successivo Primo Atto integrativo e deve avvenire mediante titolo abilitativo di competenza del Comune di Segrate (permesso di costruire/altro titolo edilizio) il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente convenzione, nonché all'emanazione del decreto VIA in relazione alla domanda di valutazione di impatto ambientale presentata alla Regione Lombardia in data 17 giugno 2014, codice VIA1034-RL, da parte della competente struttura regionale;

rr) che il Programma Attuativo 3, a seguito dell'approvazione della proposta di variante, consta degli elaborati di seguito indicati i quali fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione, anche se non materialmente allegati alla stessa:

Elenco tavole Programma Attuativo Ambito 3

Elenco tavole Variante Programma Attuativo Ambito 3

A_01 Inquadramento territoriale e analisi del contesto urbano

Varie

A_02 Rilievo area di intervento 1:2.000

*A_03 Stato di fatto: estratto di mappa catastale,
individuazione della proprietà 1:2.000*

A_04 Stralcio tavola azionamento della variante urbanistica

approvata con l'ADP 1:5.000

A_05 Planivolumetrico generale di progetto 1:2.000

A_06.0 Verifica calcolo S.L.P. 1:2.000

A_06.1 Indici urbanistici - verifiche dotazione aree a servizi – cessioni e asservimenti di aree 1:4.000

A_07.0 Prospetti Edificio polifunzionale e dettagli 1:1.000

A_07.1 Prospetti Edificio Retail Park e dettagli 1:500

A_08 Sezioni 1:1000

A_09 Viste prospettiche - Skyline

A_10 Reti sottoservizi esistenti 1:2.000

A_11 Reti sottoservizi di progetto 1:2.000

A_11.1 Schema smaltimento acque chiare e acque nere 1:1.000

A_11.2 Relazione Idraulica -

A_12 Reti sottoservizi a scomputo 1:2.000

A_13 Computo metrico sottoservizi

B_01 Schema di convenzione

B_02 Rilievo fotografico

B_03 Relazione tecnica

B_04 Atti di proprietà

B_05 Norme tecniche di attuazione

B_06 Quadro economico

B_07 Valutazione previsionale clima acustico e valutazione impatto acustico

B_08 Studio geologico, idrogeologico e sismico

B_09 Perizia di stima del valore della monetizzazione delle aree a standard

Opere di Urbanizzazione Primaria

Viabilità stradale

Parte Generale

C_01 Relazione tecnica generale

C_02 Stima di massima

Parte stradale

C_03.1 Inquadramento generale 1:25.000

C_03.2 Corografia 1:10.000

C_04.1 Planimetria stato di fatto 1:1.000

C_04.2 Planimetria di progetto 1:1.000

C_04.3 Planimetria di sovrapposizione 1:1.000

C_05 Sezioni tipo Varie

*C_06.1 Profilo longitudinale tracciato principale A-F F-C
1:2.000/200*

C_06.2 Profili longitudinali svincolo intermodale est 1:2.000/200

Opere d'arte maggiori e minori

*C_07.1 Gallerie artificiali e sovrappassi svincolo intermodale est
varie*

C_07.2 Muri di controripa e sostegno: sezioni tipologiche varie

Opere complementari

C_08.1 Planimetria smaltimento acque di piattaforma varie

*C_08.2 Planimetria segnaletica e ubicazione barriere di sicurezza
varie*

C_08.3 *Planimetria di illuminazione* 1:2.000

Mobilità ciclopedonale

Parte Generale

D_01 *Relazione tecnica generale*

D_02 *Stima di massima*

Parte stradale

D_03.1 *Corografia* 1:5.000

D_04.1 *Planimetria di progetto S.P. 160* 1:1.000

D_04.2 *Planimetria di progetto S.P. 14 - Via Novegro* 1:1.000

D_04.3 *Planimetria di progetto Via Novegro - PAS* 1:1.000

D_04.4 *Planimetria di progetto Via Redecesio – Stazione* 1:1.000

D_05 *Sezioni tipo e particolari costruttivi* varie

Opere d'arte

D_06.1 *Sovrappasso S.P. 14* varie

D_06.2 *Sovrappasso Variante S.P. 103* varie

ss) che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione, dandosi atto le parti che dovranno essere acquisite, nei modi e termini di seguito pattuiti, alcune aree per la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione e ciò, in particolare, per quanto riguarda alcune aree da utilizzare per la viabilità di accesso all'Ambito 3 ed al centro intermodale attualmente oggetto di un contenzioso tra Agenzia del Demanio/RFI;

tt) che Altea è proprietaria dei terreni siti in Comune di Segrate della superficie catastale complessiva di circa mq 64.120, ubicati all'esterno dell'Ambito ADP3 del predetto Accordo, il tutto distinto nel Catasto Terreni del Comune di Segrate come segue:

* **Foglio 42** (quarantadue), **mappale 11** (undici), ha. 2.03.10, Semin Irrig, classe 1, Reddito dominicale euro 218,18 - Reddito agrario euro 225,52;

* **Foglio 42** (quarantadue), **mappale 29** (ventinove), ha. 0.69.70, Semin Irrig, classe 1, Reddito dominicale euro 74,87 - Reddito agrario euro 77,39;

* **Foglio 49** (quarantanove), **mappale 40** (quaranta), ha. 3.68.40, Semin Irrig, classe 1, Reddito dominicale euro 395,75 - Reddito agrario euro 409,06.

Confini a corpo e in contorno: mappali 28, 32, 34 e 42 del foglio 42, mappale 19 del foglio 50, strada, mappale 41 del foglio 49, ancora strada, mappali 21, 26 e 22 del foglio 42.

Detti terreni sono anche meglio rappresentati, con perimetrazione in tratteggio colore rosso, nella tavola "A_06.1 – indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi - cessioni e asservimenti di aree" dell'elenco di cui alla precedente lettera rr) e verranno ceduti da Altea al Comune secondo quanto previsto al successivo articolo 5.4 let. c) in esecuzione di accordi intervenuti tra l'Operatore ed Altea.

Tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1

(Premesse ed allegati)

1.1. Le premesse e gli allegati devono intendersi fanno parte integrante e sostanziale del presente atto e non come mera integrazione descrittiva.

1.2. Agli effetti della presente convenzione si intendono esplicitamente richiamati e ne fanno parte tutti gli atti, i provvedimenti ed elaborati indicati nelle premesse, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, anche se materialmente non allegati alla convenzione medesima.

Art.2

(Oggetto della convenzione)

2.1. La presente convenzione ha ad oggetto l'attuazione degli interventi relativi all'Ambito di intervento n. 3 contemplato dall'Accordo di Programma, ratificato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di legge, secondo il progetto planivolumetrico di cui alla lettera rr) delle premesse e le N.T.A. del Programma Attuativo 3. Il compendio è indicato con perimetrazione di colore rosso nella planimetria allegata e meglio descritto con dati catastali e confini alla lettera a) delle premesse.

2.2. Si dà atto che il dimensionamento planivolumetrico e le modalità e previsioni di interventi sono conformi alle disposizioni dell'Accordo di Programma e del Primo Atto Integrativo dell'ADP citati nelle premesse.

2.3. L'Operatore in sede di rilascio dei permessi di costruire/altro titolo edilizio ed anche nel corso della realizzazione degli interventi e di eventuali modifiche da apportare successivamente si impegna a rispettare le disposizioni vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici. L'edificio sarà certificato BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method for buildings) o LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) o con analogo protocollo internazionale di certificazione ambientale.

Art. 3

(Durata della convenzione)

3.1. La presente convenzione ha **durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di sottoscrizione**, salvo proroga disposta dal Comune.

3.2. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, gli interventi previsti dovranno essere completati entro e non oltre il suindicato termine come eventualmente prorogato dal Comune.

Art. 4

(Attuazione del P.A. - Consistenza interventi – Permessi di costruire)

4.1. L'Operatore darà esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione in conformità alle disposizioni nella stessa contenute ed al progetto approvato costituito dagli elaborati di cui alla lettera rr) delle premesse, nonché in conformità alle N.T.A. del Programma Attuativo 3.

4.2. La superficie lorda di pavimento (compresa quella già trasferita dall'Ambito 2 di cui alla premessa ll) attribuita all'Ambito 3 è attualmente pari a mq. 286.564, ferma restando la possibilità di trasferire le residua s.l.p. dall'Ambito 2 come previsto alla premessa ll). Le destinazioni d'uso degli edifici da realizzarsi sono quelle indicate nelle N.T.A. del Programma Attuativo 3.

4.3. L'Operatore per l'attuazione degli interventi relativi all'Ambito di intervento n. 3 contemplato dall'Accordo di Programma potrà procedere per fasi e presentare una o più richieste di permesso di costruire/altro titolo edilizio, determinando a sua discrezione la s.l.p. relativa ad ognuno di essi. L'Operatore potrà presentare la richiesta di rilascio del primo permesso di costruire dopo la firma della presente convenzione; in ogni caso l'Operatore

procederà a presentare tale richiesta al più tardi nei trenta giorni successivi alla constatazione di tutti i presupposti di cui all'art. 19 con una s.l.p. minima di mq. 200.000 per centro commerciale multifunzionale per grande struttura di vendita. Si conviene che nessun obbligo grava sull'Operatore di chiedere il/i titolo/i abilitativo/i per l'intera s.l.p. attribuita all'Ambito di intervento n. 3.

4.4. La parti si danno atto che, in relazione alla dimensione, complessità e numero degli interventi da eseguire, nonché alle esigenze di cantiere, i termini di un anno per l'inizio dei lavori e quello di tre anni per la loro conclusione relativi al primo permesso di costruire e/o a quello/i successivo/i saranno prorogati dal Comune a richiesta dell'Operatore. Le parti si danno altresì atto che costituisce motivo di proroga del termine di inizio dei lavori e di quello per la loro conclusione il mancato inizio dei lavori di costruzione del tratto della Cassanese bis di competenza di Milano Serravalle e dei tratti A e B della Cassanese bis ovvero la sospensione dei lavori ad essi relativi e/o il ritardo nell'esecuzione anche di uno solo degli stessi tratti.

Art. 5

(Verifica della dotazione di standard urbanistici.

Cessioni ed asservimento di aree ad uso pubblico a titolo di standard)

5.1. Il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (o anche dotazione di standard) è determinato come segue:

- a) funzione commerciale per grande struttura di vendita: 200% della s.l.p., di cui la metà destinata a parcheggi di uso pubblico;
- b) tutte le altre funzioni (albergo, multisala cinematografica, pubblici esercizi, etc.): 100% della s.l.p.

La dotazione minima di parcheggi per uso pubblico per una s.l.p. di mq. 230.000, a prescindere dalle funzioni effettivamente insediate, sarà pari a mq. 230.000. I parcheggi saranno realizzati però in proporzione ai permessi di costruire/altri titoli edilizi richiesti fino alla soglia di 230.000 mq. Oltre questa soglia solo se la quantità di s.l.p. per funzione commerciale per grande struttura di vendita eccederà i mq. 230.000 di s.l.p. dovrà essere adeguata la dotazione di parcheggi. Per la realizzazione di s.l.p. per altre funzioni non sarà richiesta ulteriore dotazione di parcheggi per uso pubblico.

5.2. Si dà atto che nelle tavole facenti parte del piano attuativo il fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui al punto 5.1. è stato calcolato ipotizzando la realizzazione dell'intera s.l.p. di mq. 286.564 attribuita all'Ambito 3 e applicando il parametro massimo del 200% della s.l.p. previsto per la funzione commerciale di grande struttura di vendita. La dotazione di standard reperita ammonta quindi complessivamente a mq. 573.130, di cui mq. 286.566 per soddisfare la dotazione di parcheggi di uso pubblico e mq. 286.564 per soddisfare la dotazione di altre aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui 206.644 mq. in loco e 79.920 mq. da monetizzare. Le parti si danno atto che, in sede attuativa, la dotazione complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse dai parcheggi di uso pubblico resterà fissa nella misura sopra indicata mentre il fabbisogno di standard di cui al punto 5.1. per parcheggi di uso pubblico sarà garantito, nei termini e alle condizioni di seguito indicati, mediante la realizzazione di aree e autorimesse a raso o pluripiano da assoggettare ad uso pubblico in relazione alla s.l.p. volta per volta prevista nel primo permesso di

costruire/altro titolo edilizio e successivi secondo quanto previsto dalle seguenti disposizioni, fermo restando quanto previsto all'art. 5.1. in ordine alla quantità di aree o autorimesse per parcheggi di uso pubblico nel solo caso ivi previsto.

5.3. La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse dai parcheggi ad uso pubblico è stata già reperita ed assolta nella misura di seguito indicata:

a) 83.466 mq. di aree già cedute gratuitamente al Comune e computate a standard ai sensi e per gli effetti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 agosto 2002 a rogito Notaio Mario Ventura di Milano;

b) mq. 7.473 di aree già cedute gratuitamente al Comune e computate a standard ai sensi e per gli effetti del rogito in data 12 febbraio 2014 Notaio Filippo Zabban di Milano rep. n. 65947 e racc. n. 11274;

c) mq. 37.705 di aree già cedute gratuitamente al Comune e computate a standard ai sensi e per gli effetti del rogito in data 10 settembre 2014 Notaio Filippo Zabban di Milano rep. n. 66696 e racc. n. 11555.

Le parti si danno quindi atto che le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per verde già reperite, mediante cessione gratuita al Comune a titolo di standard, hanno una superficie complessivamente pari a mq. 128.644.

5.4. Il fabbisogno residuo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per verde da reperire in sede di Programma Attuativo è quindi pari a mq. 157.920 e verrà reperita, suddivisa e garantita come segue:

a) mq. 8.880 di aree a verde di proprietà dell'Operatore, ubicate all'interno del perimetro dell'Ambito 3, meglio identificate con il numero 2 nella tavola "A_06.1 – indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi" dell'elenco di cui alla lettera rr) delle premesse; tale area è fin d'ora computata a standard per la realizzazione degli interventi sull'Ambito 3 ma verrà ceduta gratuitamente al Comune dopo la fine dei lavori di realizzazione del tratto A e del tratto B della Cassanese bis ed il collaudo degli stessi per la cui esecuzione potrà essere utilizzata dall'Operatore;

b) mq. 5.000 di aree a standard di proprietà dell'Operatore, ubicate all'interno del perimetro dell'Ambito 3, meglio identificate con il numero 44 nella tavola "A_06.1 – indici urbanistici e verifiche dotazione aree a servizi cessioni e asservimenti di aree" dell'elenco di cui alla lettera rr) delle premesse: tale area verrà assoggettata ad uso pubblico, con le modalità di seguito meglio specificate al punto 5.7., ma resterà comunque di proprietà privata dell'Operatore ed è fin d'ora computata a standard per la realizzazione degli interventi sull'Ambito 3;

c) mq. 64.120 di aree di proprietà di Altea, sopra descritte alla lettera tt) delle premesse. Al riguardo Westfield ed Altea assumono l'obbligo di cessione gratuita da parte di Altea al Comune con separato atto da stipulare immediatamente dopo il perfezionamento della presente convenzione e vengono qui computate a standard per la realizzazione degli interventi sull'Ambito 3. Resta fermo che Altea non risponde per ogni altra obbligazione assunta personalmente dall'Operatore nei confronti del Comune, come di quest'ultimo nei confronti dell'Operatore. Nell'atto di cessione gratuita si darà atto che la dotazione di standard di mq. 64.120 è stata garantita in relazione all'Ambito 3 ai sensi e per gli effetti del presente atto;

d) mq. 79.920 verranno monetizzati e l'Operatore procederà pertanto a corrispondere al Comune, a tale titolo, la somma complessiva di euro 15.984.000,00= (79.920 x 200,00= al mq.). Il valore di monetizzazione di euro 200,00= al mq. è superiore al valore di acquisizione di altre aree a destinazione pubblica come previsto dall'art. 46 L.R. n. 12/2005.

Il predetto importo verrà corrisposto con le seguenti modalità:

(i) euro 4.000.000,00=, alla data di stipula della presente convenzione che vengono consegnati a mezzo assegni circolari non trasferibili al rappresentante del Comune, il quale rilascia corrispondente quietanza;

(ii) euro 6.000.000,00, entro un anno dalla data di stipula della presente convenzione;

(iii) euro 5.984.000,00=, entro due anni dalla data di stipula della presente convenzione.

Ai fini del rilascio del primo permesso di costruire relativo al centro commerciale le parti si danno reciprocamente atto che la dotazione di mq. 79.920 oggetto di monetizzazione, si intende garantita fin da ora. Il pagamento delle somme di cui alle precedenti lett. (ii) e (iii) viene garantito con la prestazione, alla firma del presente atto, della fideiussione assicurativa di primario istituto di cui all'art. 13.1 consegnata al rappresentante del Comune.

5.5. Il fabbisogno di aree e autorimesse pluripiano per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale per parcheggio dovrà essere soddisfatto in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire o altro titolo edilizio e loro varianti in corso d'opera nella misura del 100% della s.l.p. effettivamente prevista in progetto per le funzioni di cui all'art. 5.1., lett. a); per la s.l.p. riservata alle funzioni di cui all'art. 5.1., lett. b), nessuna dotazione di standard per parcheggio dovrà essere prevista risultando comunque soddisfatto il fabbisogno di aree di cui all'art. 5.1. nella misura del 100% della s.l.p. mediante la dotazione di standard per verde di cui agli artt. 5.3. e 5.4., fermo restando quanto previsto all'art. 5.1. in ordine alla dotazione di aree o autorimesse per parcheggi di uso pubblico nel solo caso ivi previsto.

5.6. Le aree e le autorimesse pluripiano per parcheggi di uso pubblico dovranno essere catastalmente identificate e verranno asservite ad uso pubblico, dopo la conclusione dei lavori e il rilascio del certificato di agibilità mediante la stipula di uno o più appositi atti entro sessanta giorni dall'attivazione del centro commerciale multifunzionale. L'assoggettamento ad uso pubblico riguarderà le aree e le autorimesse così come identificate e quantificate, ai sensi del punto 5.5., in sede di rilascio del primo permesso di costruire/altro titolo edilizio o in quello/i successivo/i nella misura effettivamente richiesta in relazione ad ognuno di essi ovvero, nel caso di varianti in corso d'opera, identificate e quantificate, ai sensi del punto 5.5., nell'ultima variante di permesso di costruire/altro titolo edilizio rilasciata.

5.7. L'area di cui all'art. 5.4, lett. b), necessaria per la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio e nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria rilocalizzata nell'Ambito 3, verrà esattamente identificata, d'intesa con il Comune, in sede esecutiva, sulla base dell'effettiva ubicazione che sarà attribuita alla stazione ferroviaria rilocalizzata. Qualora la ricollocazione venisse approvata, l'atto di assoggettamento ad uso pubblico dell'area in questione, come meglio sarà identificata in sede esecutiva, dovrà

essere stipulato decorsi novanta giorni dalla comunicazione all'Operatore dell'approvazione del progetto di delocalizzazione da parte di RFI e del Comune stesso. Qualora, invece, la rilocalizzazione non dovesse essere realizzata nel termine di dieci anni dalla firma della presente convenzione, l'Operatore dovrà assolvere la dotazione di standard assoggettando ad uso pubblico un'altra area, di pari estensione, individuata di comune accordo dalle parti; anche in questo caso, tale area avrà comunque destinazione permanente ed esclusiva a verde pubblico e/o parcheggio pubblico e/o altre funzioni pubbliche non commerciali con esclusione delle funzioni incompatibili con la destinazione dell'Ambito 3.

5.8. In caso di varianti in corso d'opera o di richiesta di cambio di destinazione d'uso avente ad oggetto fabbricati realizzati o porzioni degli stessi da funzioni commerciali per grande struttura di vendita ad una delle altre funzioni di cui all'art. 5.1., lett. b), contestualmente al rilascio del permesso di costruire o altro titolo edilizio le parti stipuleranno un atto di riduzione della quantità di aree assoggettate ad uso pubblico a suo tempo costituite in dotazione di standard per parcheggi e ciò nella misura del 100% della s.l.p. oggetto di cambio di destinazione d'uso, fermo restando quanto previsto all'art. 5.1. in ordine alla dotazione di aree o autorimesse per parcheggi di uso pubblico nel solo caso ivi previsto.

Art. 6

(Cessioni ed asservimento ad uso pubblico di aree per opere di urbanizzazione primaria)

6.1. Il Comune dichiara che nulla osta all'utilizzo, anche in corso di esecuzione dei lavori e prima del collaudo, da parte dell'Operatore, delle aree e degli impianti di urbanizzazione di cui all'art. 8.1. per esigenze di cantiere e per l'accesso all'Ambito 3 ai fini dell'esecuzione, nessuno escluso, degli interventi previsti nel presente atto. L'uso di tali aree ed impianti, tuttavia, non dovrà pregiudicare la realizzazione delle opere di urbanizzazione. Nulla osta da parte del Comune anche all'utilizzo delle aree e degli impianti di urbanizzazione relativi al tratto A e al tratto B della Cassanese bis per il cui utilizzo, tuttavia, l'Operatore dovrà ottenere il consenso della Città Metropolitana di Milano.

6.2. L'Operatore è responsabile delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.1. e delle aree su cui verranno realizzate, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati. A far data dall'approvazione del collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati relativi alle sole opere di urbanizzazione eseguite al di fuori dell'Ambito 3 ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, graverà sul Comune.

6.3. Delle aree da asservire all'uso pubblico l'Operatore garantisce al Comune la piena disponibilità; l'Operatore ed Altea, quest'ultima con esclusivo riferimento alle aree di cui all'art. 5.4 lett c), ne garantiscono inoltre, alla data della stipula dell'atto/degli atti di cessione e/o della stipula dell'atto/degli atti di asservimento ad uso pubblico, la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi, fatta eccezione per le seguenti servitù, gravami, etc.:

a) aree da asservire meglio identificate nella tavola allegata A.06.1 "Indici urbanistici e verifiche dotazioni aree a servizi – Cessioni e asservimenti di

aree” così come meglio individuate e quantificate, in sede di rilascio dei permessi attuativi/altri titoli edilizi per le opere di urbanizzazione primaria e loro varianti: come da convenzione per la costituzione di servitù pubblica di fognatura, costituita a carico del mappale 717 del Foglio 28 e sul mappale 19 del Foglio 29, in forza di atto notaio in Milano Mariacristina Ninci in data 21 dicembre 2009 n. 8086/2399 di repertorio, trascritto a Milano 2 in data 15 gennaio 2010 ai nn. 1987, e in base alla legge per quanto riguarda la fascia di rispetto ferroviario;

b) aree da cedere di cui all’art. 5.4., lett. c): come da atto di compravendita tra IBP e Fintecna in data 27 febbraio 2013 n. 104362/27924 di rep. Notaio Enrico Parenti registrato a Roma 3 -Settebagni in data 1 marzo 2013 al n. 5544 serie 1T, trascritto a Milano 2 il giorno 1 marzo 2013 ai nn. 14083/20394.

6.4. Per quanto attiene alle aree ed alle autorimesse a raso e pluripiano (di seguito “autorimesse”) da asservire ad uso pubblico si dà atto che le stesse resteranno di proprietà privata dell’Operatore o dei suoi aventi causa e si conviene che ad esse sarà assicurato l’accesso pubblico, nel rispetto delle condizioni di igiene e sicurezza, nonché di tutela dall’inquinamento acustico, negli orari di apertura al pubblico del centro commerciale multifunzionale dal lunedì alla domenica.

Tali aree e autorimesse potranno rimanere chiuse al pubblico, in tutto o in parte, nei giorni di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e/o di pulizia, nonché per ragioni di sicurezza e ciò per il tempo strettamente necessario a tali scopi. La chiusura per l’esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere concordata con il Comune il cui assenso non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato entro il termine di sette giorni dal ricevimento della richiesta.

L’attività di vigilanza su tali aree ed autorimesse, con le modalità, le apparecchiature e gli strumenti ritenuti più opportuni (telecamere, controllo accessi, etc.) sarà organizzata e gestita dall’Operatore a sue spese, ferma restando l’attività di vigilanza e tutela da parte della Polizia Locale.

6.5. Le parti convengono altresì che le autorimesse pluripiano da realizzare per soddisfare la dotazione di standard per parcheggi potranno avere carattere misto (di seguito “autorimesse miste”): al loro interno quindi potranno essere localizzati e realizzati (anche mediante eventuali modifiche alle strutture già realizzate ed utilizzate) sia parcheggi pertinenziali (dotazione obbligatoria di cui alla legge 122/89: di seguito “parcheggi pertinenziali obbligatori”) sia parcheggi privati addizionali (ossia quelli che eccedono il numero necessario per soddisfare la dotazione minima di standard e la dotazione obbligatoria di cui alla legge 122/89: di seguito “parcheggi aggiuntivi”) sia piani o porzioni di piano da adibire ad altre funzioni (accessorie o connesse) quali installazioni per lavaggio auto, autofficine, autonoleggi, vendita di prodotti per auto, etc.. Tutte le autorimesse resteranno di proprietà privata dell’Operatore o di suoi aventi causa ma saranno assoggettate ad uso pubblico limitatamente alla parte destinata a garantire la dotazione minima di standard. Relativamente alle autorimesse miste in sede di stipula dell’atto/degli atti di cui all’art. 5 non potrà essere computata a standard, come da permesso di costruire/altro titolo edilizio rilasciato dal Comune, la superficie eventualmente riservata ai parcheggi pertinenziali obbligatori e a quelli aggiuntivi, nonché alle funzioni

accessorie o connesse. Resta inteso che le porzioni eventualmente destinate a funzioni accessorie o connesse, ove ciò fosse dovuto, dovranno essere conteggiate nella s.l.p. complessiva ai fini della verifica del rispetto di quella massima attualmente, o in futuro, attribuita all'Ambito 3.

6.6. Nell'intero Ambito 3, comprese le aree e le autorimesse a raso o pluripiano di proprietà privata dell'Operatore anche se assoggettate ad uso pubblico per soddisfare la dotazione di standard, soltanto l'Operatore potrà realizzare e installare, previo rilascio degli atti di consenso eventualmente necessari e nel rispetto delle disposizioni di legge comprese quelle che eventualmente comportino il pagamento di canoni o tasse, quanto segue:

a) cartelli con il logo dell'Operatore, mappe con l'indicazione dei negozi, segnaletica, mezzi di comunicazione, indicazioni direzionali, informazioni, etc.; le parti si impegnano a disciplinare con separato atto l'installazione di impianti pubblicitari;

b) distributori automatici di biglietti e di bevande e snack, etc. purché in numero e posizioni tali da non pregiudicare l'uso a parcheggio delle aree e delle autorimesse stesse.

Lo spazio a terra eventualmente occupato da impianti, distributori, etc. non verrà computato ai fini della verifica del rispetto della dotazione minima di standard.

6.7. Si dà atto e si conviene che l'accesso e la sosta nelle aree ed autorimesse per parcheggi di uso pubblico saranno gratuiti. Si dà atto altresì che l'Operatore, fermo restando l'assoggettamento ad uso pubblico delle porzioni computate nella dotazione di standard, potrà affidare la gestione (pulizia, sorveglianza, illuminazione, etc.) e manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle menzionate aree ed autorimesse (anche per la parte assoggettata ad uso pubblico), in tutto o anche solo in parte, a terzi (di seguito il gestore).

6.8. Si dà atto e si conviene che per l'accesso e la sosta ai parcheggi privati pertinenziali e a quelli aggiuntivi diversi da quelli localizzati in autorimesse miste, soltanto l'Operatore (e/o, se dallo stesso designato, il gestore) a sua discrezione potrà eventualmente decidere di richiedere il pagamento di un ticket e determinarne altresì l'ammontare.

6.9. Fermo restando quanto previsto all'art. 11 in ordine alle modalità di approvazione delle modifiche consentite in fase esecutiva, le parti convengono che le autorimesse di proprietà privata dell'Operatore assoggettate ad uso pubblico, in tutto o in parte, una volta realizzate potranno essere sempre modificate in tutto o in parte (ad es. per l'esecuzione di interventi di ampliamento mediante sopraelevazione e non, nel rispetto dell'altezza massima, ovvero di interventi di riconfigurazione con la previsione di parcheggi pertinenziali obbligatori e/o aggiuntivi e/o di funzioni connesse e accessorie) ovvero demolite (in tutto o in parte) e ricostruite (anche su aree diverse da quelle ove sono state progettate e/o realizzate e in numero uguale o maggiore di quelle demolite), a cura e spese dell'Operatore. L'esecuzione di tali interventi è subordinata al rilascio di permesso di costruire/altro titolo edilizio che sono sempre ammessi a condizione che venga rispettata l'altezza massima prevista nell'Ambito, sia soddisfatta la dotazione minima di parcheggi a standard da calcolare a norma dell'art. 5.6., nonché il limite massimo della s.l.p. attribuita all'ambito, se ed in quanto gli spazi ad esse destinati debbano essere computati nella s.l.p. in base alle N.T.A. del Programma. Durante tutto il periodo di tempo necessario

per l'esecuzione degli interventi le aree a parcheggio e le autorimesse potranno essere chiuse (in tutto o in parte) e in tal caso l'Operatore dovrà garantire il reperimento di aree a raso e/o strutture alternative (da indicare in sede di richiesta del titolo abilitativo) da destinare a parcheggio, al fine di assicurare comunque una dotazione sostitutiva della quota di parcheggi assoggettati ad uso pubblico e di parcheggi pertinenziali obbligatori in misura pari a quella oggetto di chiusura. Le nuove autorimesse e/o quelle oggetto di interventi dovranno essere catastalmente identificate e verranno, in quanto necessario per garantire la dotazione minima di standard, asservite ad uso pubblico mediante la stipula di uno o più appositi atti e ciò, se necessario, anche in variante agli atti di asservimento già stipulati in precedenza. Tenuto conto delle modifiche apportate e del nuovo assetto complessivo, tali atti dovranno garantire il rispetto delle dotazione minima di standard di cui all'art. 5.1. e la possibilità che l'Operatore possa utilizzare le autorimesse eventualmente non demolite ma sostituite nel modo ritenuto più opportuno, nel rispetto delle previsioni del Programma attuativo ADP3, e ciò senza alcun vincolo d'uso pubblico. La stipula dell'atto/degli atti di assoggettamento ad uso pubblico avverrà dopo la conclusione dei lavori relativi ad ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio ed il rilascio del certificato di agibilità/collaudato.

6.10. L'Operatore si impegna altresì ad asservire gratuitamente all'uso pubblico, con il consenso del Comune che, come in epigrafe rappresentato, accetta, quanto segue:

a) le aree, meglio identificate in colore grigio nella tavola del Programma Attuativo A.06.1 "Indici urbanistici e verifiche dotazioni aree a servizi – Cessioni e asservimenti di aree", per viabilità e la realizzazione, nel sottosuolo, dei sottoservizi meglio identificati nella tavola del Programma Attuativo A_11 "Reti sottoservizi di progetto";

b) la porzione di sottosuolo in cui verranno realizzate le vasche di laminazione ed altri sottoservizi meglio identificati in colore grigio nelle tavole del Programma Attuativo A_11 "Reti sottoservizi di progetto" e D.1 "Planimetria smaltimento acque di piattaforma".

Tali aree dovranno essere catastalmente identificate e verranno asservite ad uso pubblico mediante la stipula di uno o più atti. La stipula dell'atto/degli atti di assoggettamento ad uso pubblico avverrà dopo la conclusione ed il collaudo dei lavori. L'Operatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati.

Art. 7

(Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Costo di costruzione)

7.1. L'Operatore, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicato:

Oneri di urbanizzazione primaria:

- € 20.346.044,00 (euro ventimilioni trecentoquarantaseimila quarantaquattro /00) € 71 x mq. 286.564

Oneri di urbanizzazione secondaria:

- € 17.193.840,00 (euro diciassettemilioni centonovantatremila ottocento quaranta/00) € 60 x mq. 286.564

Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le tabelle comunali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2008, n. 30/2008, fatto salvo quanto previsto nel presente articolo e al successivo articolo 8, anche relativamente allo scomputo dei costi per l'esecuzione di opere di urbanizzazione dagli oneri di urbanizzazione primaria.

7.2. Fermo restando l'importo di euro € 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00), costituente acconto sugli oneri di urbanizzazione secondaria, già corrisposto all'atto della pubblicazione sul B.U.R.L. del D.P.G.R. di approvazione dell'Accordo di Programma, le parti si danno atto che il costo delle opere di urbanizzazione verrà interamente scomputato, secondo le modalità stabilite dalla presente Convenzione, dagli oneri di urbanizzazione primaria con l'unica eccezione del costo del tratto A della Cassanese bis che sarà interamente a carico dell'Operatore.

7.3. Si dà atto che l'ammontare degli oneri di urbanizzazione di cui al punto 7.1. è stato calcolato nella misura massima e cioè quella prevista per la funzione commerciale per grande distribuzione in relazione all'intera s.l.p. prevista nel progetto planivolumetrico. La misura esatta degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria effettivamente dovuti, eventualmente anche in diminuzione rispetto a quella indicata sopra al punto 7.1., verrà pertanto determinata in sede di rilascio di ogni singolo permesso di costruire/altro titolo edilizio in relazione alla s.l.p. complessivamente in esso concretamente prevista e tenendo conto della quantità di s.l.p. riservata ad ogni singola funzione, fermo restando il pagamento degli oneri di urbanizzazione per funzione commerciale per grande struttura di vendita con riferimento alla s.l.p. minima di 200.000 mq. per cui verrà rilasciato il primo permesso di costruire. Le parti si danno atto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non verranno conteggiati e non saranno dovuti in relazione alla s.l.p. per la realizzazione di una multisala cinematografica eventualmente prevista nel progetto per il rilascio del/i titolo/i edilizio/i.

7.4. Si dà altresì atto che nella determinazione degli oneri dovuti si terrà conto delle agevolazioni, ove dovute, previste per il contenimento dei consumi energetici dalla deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2008, n. 30/2008 nei casi e nei limiti ivi previsti.

7.5. Alla firma del presente atto l'Operatore ha versato, a titolo di secondo acconto sulla somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, la somma di euro 4.000.000,00= a mezzo assegni circolari non trasferibili che vengono consegnati al rappresentante del Comune, il quale rilascia corrispondente quietanza.

Dall'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria al momento del rilascio del primo permesso di costruire avente ad oggetto la costruzione del centro commerciale multifunzionale, saranno di conseguenza detratti l'importo già corrisposto di euro 5.000.000,00= di cui all'art. 7.2. e quello versato alla firma del presente atto. Pertanto, effettuate le predette deduzioni, all'atto del primo permesso l'Operatore -ferma restando la possibilità di chiedere la dilazione di pagamento del residuo importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, nei modi e termini di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2008, n. 30/2008, previa prestazione di fideiussione assicurativa di primario istituto a prima richiesta all'atto del rilascio del permesso stesso provvederà al versamento, a tale titolo, della sola somma residua eventualmente dovuta.

7.6. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, secondo le tariffe sopra applicate, potrà essere ricalcolato, a norma dell'art. 38, comma 7-bis, L.R. n. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente, solo nel caso in cui una o più richieste di permesso di costruire/altro titolo edilizio venga/vengano presentate oltre 36 (trentasei mesi) dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

7.7. La quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione, con riferimento a tutti gli interventi e le funzioni previste, sarà determinata secondo i criteri fissati nella citata deliberazione del Consiglio Comunale e s. m. e i. sulla base dei computi metrici estimativi dei progetti presentati per il rilascio dei singoli permessi di costruire. Gli importi così determinati saranno versati al momento del rilascio dell'unico permesso di costruire ovvero dei singoli permessi di costruire e/o altri titoli edilizi in relazione alla s.l.p. ed alle funzioni in ognuno di essi previsti.

7.8. Si dà altresì atto che il costo delle opere e lavori di costruzione dei parcheggi a standard e dei parcheggi privati pertinenziali obbligatori per legge comprese le vie e rampe di accesso, nonché quello delle opere di urbanizzazione non deve essere considerato ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione e della determinazione del contributo del 10% a titolo di costo di costruzione. Per quanto riguarda i parcheggi aggiuntivi realizzati in autorimesse miste il contributo di costruzione sarà calcolato anche sulla quota proporzionale di rampe di accesso ad essi relative.

Art. 8

(Opere di urbanizzazione primaria)

8.1. E' prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

1) piste e tratti ciclopedonali come da progetto di cui alle tavole seguenti, elencate al punto ss) delle premesse:

Mobilità ciclopedonale

Parte Generale

D_01 *Relazione tecnica generale*

D_02 *Stima di massima*

Parte stradale

D_03.1 *Corografia 1:10.000*

D_04.1 *Planimetria di progetto: tratto S.P. 160 1:1.000*

D_04.2 *Planimetria di progetto: tratto S.P. 14 - Via Novegro 1:1.000*

D_04.3 *Planimetria di progetto: tratto Via Novegro – PAS 1:1.000*

D_04.4 *Planimetria di progetto: tratto Via Redecesio – Stazione
1:1.000*

D_05 *Sezioni tipo e particolari costruttivi Varie*

Opere d'arte

D_06.1 *Sovrappasso S.P. 14 Varie*

D_06.2 *Sovrappasso Variante S.P. 103 e viabilità interna Ambito 3
Varie*

2) fognatura e reti di sottoservizi come da progetto di cui alle tavole seguenti, elencate al punto ss) delle premesse il cui dimensionamento è stato calcolato in relazione al fabbisogno derivante dalla s.l.u. prevista nell'ambito:

A_11 *Reti sottoservizi di progetto 1:2.000*

A_12 Reti sottoservizi a scomputo

A_13 Computo metrico sottoservizi

3) viabilità stradale come da progetto di cui alle tavole seguenti, elencate al punto ss) delle premesse:

Viabilità stradale

Parte Generale

C_01 Relazione tecnica generale

C_02 Stima di massima

Parte stradale

C_03.1 Inquadramento generale 1:25.000

C_03.2 Corografia 1:10.000

C_04.1 Planimetria stato di fatto 1:1.000

C_04.2 Planimetria di progetto 1:1.000

C_04.3 Planimetria di sovrapposizione 1:1.000

C_05 Sezioni tipo Varie

C_06.1 Profilo longitudinale tracciato principale A-F F-C

1:2.000/200

C_06.2 Profili longitudinali svincolo intermodale est 1:2.000/200

Opere d'arte maggiori e minori

C_07.1 Gallerie artificiali e sovrappassi svincolo intermodale est

Varie

C_07.2 Muri di controripa e sostegno: sezioni tipologiche

Varie

Opere complementari

C_08.1 Planimetria smaltimento acque di piattaforma 1:2.000

C_08.2 Planimetria segnaletica e ubicazione barriere di sicurezza

1:2.000

C_08.3 Planimetria di illuminazione 1:2.000

8.2. Si dà atto che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo verrà applicata la normativa in vigore al momento della loro realizzazione e che viene riconosciuta fin d'ora all'Operatore la facoltà, da esercitare al momento della presentazione della domanda del primo permesso di costruire e/o altro titolo edilizio, di svolgere le funzioni di soggetto aggiudicatore. Qualora in sede esecutiva venisse effettuata la realizzazione di singole opere di urbanizzazione di importo sottosoglia senza procedura di evidenza pubblica il costo dell'opera risultante dal progetto approvato e quantificato a norma dell'art. 8.9 verrà assoggettato ad uno sconto del 10%. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.1., l'Operatore dovrà ottenere idoneo permesso di costruire/titolo edilizio e quindi presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e/o presentazione D.I.A., corredata dai progetti, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione tra l'altro per la condivisione del progetto delle reti tecnologiche.

8.3. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico,

peraltro esente da tasse ed imposte riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche eventualmente manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

8.4. La data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo raccomandata A/R con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

In conformità all'art. 44, comma 2, della L.R. n. 12/2005, le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati e completati entro la fine dei lavori medesimi previsti nel primo permesso di costruire. Le piste ciclopedonali o i tratti di esse da realizzare fuori dell'Ambito 3 verranno realizzati entro il termine di diciotto mesi dal rilascio del primo permesso di costruire relativo al Centro commerciale multifunzionale ovvero, se successiva, dalla data di messa a disposizione dell'Operatore delle aree necessarie per la realizzazione di tali opere. Le piste ciclopedonali e i tratti di esse interni all'Ambito 3 dovranno essere terminati prima dell'attivazione del centro commerciale multifunzionale.

8.5. L'Operatore si obbliga a realizzare direttamente, a propria cura e a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria (tranne che per il tratto A della Cassanese bis), su aree di proprietà comunale e/o su aree di sua proprietà o in sua disponibilità e/o su aree di proprietà del Comune e/o di terzi che il Comune dovrà mettere a sua disposizione, le opere di urbanizzazione primaria quali indicate nel precedente paragrafo 8.1., per un importo lavori stimato pari complessivamente ad €. 24.059.599,07 (e ad €. 29.767.208,73 comprendendo il costo complessivo di €. 5.707.609,66, non a scomputo, del tratto A della Cassanese bis), di cui:

€. 846.624,93 per quanto riguarda la pista/tratto ciclopedonale relativo alla S.P. 160 (importo soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 1.837.714,01 per quanto riguarda la pista/tratto ciclopedonale relativo alla S.P. 14-Via Novegro (importo soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 285.938,19 per quanto riguarda la pista/tratto ciclopedonale relativo alla Via Novegro-Parco Agricolo Sud (importo soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 4.754.634,18 per pista/tratto ciclopedonale relativo alla Via Redecesio-Stazione (importo soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 13.135.950,25 per quanto riguarda la viabilità (importo soggetto a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 3.198.737,52 per quanto riguarda la fognatura e le reti di sottoservizi interne all'ambito (il predetto importo corrisponde alla quota parte delle opere soggetta a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria);

€. 5.707.609,66 (di cui €. 4.807.810,44 per lavori, €. 488.813,46 per spese tecniche e €. 244.406,73 per imprevisti) per quanto riguarda il tratto A della Cassanese bis (tale opera verrà realizzata a cura e spese dell'Operatore non a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria come previsto dall'ADP).

Salvo che per quanto riguarda il tratto A della Cassanese bis e le opere di

urbanizzazione esterne all'Ambito 3, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle predette opere sarà a carico dell'Operatore.

8.6. Il Comune e l'Operatore si impegnano a mettere a disposizione gratuitamente le aree di loro proprietà necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 8.1., come meglio identificate nella tavola A.06.1 "Indici urbanistici e verifiche dotazioni aree a servizi – Cessioni e asservimenti di aree" elencata al punto rr), e per la realizzazione del tratto B della Cassanese bis. Qualora si renda necessario l'impiego di aree di proprietà di terzi o comunque appartenenti a soggetti diversi dall'Operatore e/o dal Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 8.1., il Comune si impegna ad acquisirne la disponibilità nel più breve tempo possibile e metterle gratuitamente a disposizione dell'Operatore, che resta esonerato da qualsiasi responsabilità per quanto concerne oneri e costi ed eventuali controversie relative alla loro acquisizione, perché possa procedere a realizzare le opere. In caso di ritardo nella messa a disposizione di tali aree, la mancata e/o ritardata esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione non potrà essere in alcun modo addebitata all'Operatore; inoltre gli eventuali termini di inizio e conclusione della realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessino anche aree diverse da quelle di proprietà dell'Operatore, cominceranno a decorrere solo dalla data in cui queste verranno messe senza oneri a sua disposizione.

8.7. Al fine di consentire la realizzazione del collegamento pedonale tra l'Ambito 3 e la stazione ferroviaria, qualora non venga rilocalizzata nell'Ambito 3, a norma dell'art. 4.1.3 dell'ADP, il Comune si impegna non solo ad acquisire le aree necessarie come previsto al punto precedente ma anche ad adottare, nel più breve tempo possibile, tutti gli atti ed i provvedimenti di sua competenza, nessuno escluso e comprese eventuali varianti di strumenti urbanistici attuativi, a tal fine necessari. Nel caso che per la realizzazione di tale opera siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per il loro rilascio.

8.8. Le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8.1. verranno realizzate interamente a scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria come determinati a norma dell'art. 7, per l'importo di euro 24.059.599,07 come meglio specificato negli elaborati D_02 Piste e tratti ciclopedonali, C_02 Viabilità e A13 Computo metrico sottoservizi di cui alla premessa rr). Ai fini della presente convenzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria oltre alle opere di cui all'art. 8.1. anche il tratto A e il tratto B della Cassanese bis, fermo restando che l'Operatore non avrà diritto a scomputare dagli oneri di urbanizzazione primaria i costi a suo carico relativi a tali opere.

8.9. Le Parti precisano altresì che i computi metrici estimativi dei futuri progetti definitivi, che serviranno allo scopo di verificare l'esatto valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, di cui al paragrafo successivo, verranno redatti sulla base dei listini di riferimento (ad es. listino CCIAA Milano ultimo disponibile).

8.10. Ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione eseguite mediante affidamento secondo le procedure di evidenza pubblica comporti costi inferiori all'importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria, così

come sopra determinati a norma dell'art. 7.1., l'eventuale differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione determinati in sede di rilascio dei titoli edilizi in base alla presente convenzione, verrà determinata solo al momento del collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e solo in tal caso verrà corrisposta al Comune, fermo restando l'obbligo dell'Operatore di realizzare le opere anche nel caso di costi superiori alla somma dovuta a titolo di oneri di urbanizzazione primaria.

8.11. In deroga a quanto previsto nel punto che precede, si conviene che gli eventuali minori costi sostenuti dall'Operatore per la realizzazione del tratto A e del tratto B della Cassanese bis (il cui costo non è ammesso a scomputo e non potrà quindi essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione) saranno a favore dell'Operatore (che non sarà quindi tenuto a versare l'importo eventualmente risparmiato) e che gli eventuali maggiori costi saranno invece a carico dell'Operatore.

8.12. In aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8.1. e all'art. 2.1, lett. a), dell'ADP (tratto A della Cassanese bis, opera di urbanizzazione non a scomputo), l'Operatore, per l'ipotesi che accetti di svolgere le funzioni di stazione appaltante, procederà, nei modi e termini che saranno convenuti con la Città metropolitana di Milano e gli altri Enti sottoscrittori dell'ADP, a far realizzare, a titolo di urbanizzazione primaria ex art. 44, comma 3, L.R. n. 12/2005, anche il tratto B della Cassanese bis.

Art. 9

(Standard qualitativo)

9.1. L'Operatore, inoltre, si impegna a corrispondere, a titolo di standard qualitativo, per la realizzazione di servizi e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico l'importo di € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00). Tale somma - da considerarsi come tetto massimo a carico dell'Operatore - è insuscettibile di incrementi ed è onnicomprensiva di ogni costo, onere e spesa comunque inerenti e/o relativi ai lavori ed opere, servizi e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, anche a titolo di IVA e/o altre imposte e tasse. Tale importo non potrà subire incrementi neppure nel caso di rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 11.3.

9.2. Il pagamento del predetto importo avverrà contestualmente al rilascio da parte del Comune, del certificato di agibilità del Centro commerciale multifunzionale, nonché all'apertura al pubblico ed attivazione del Centro commerciale multifunzionale e del tratto A della Cassanese bis.

9.3 Il Comune da atto che lo spostamento della fermata ferroviaria per l'alta velocità "la porta Est di Milano" da Pioltello a Segrate e collegamento "Alta capacità/Aeroporto Linate/Nuova M4" rivestono carattere essenziale per lo sviluppo del territorio comunale e di tutto il quadrante est di Milano. Le parti si impegnano, pertanto, a fare tutto quanto in loro potere perché vengano redatti ed approvati i progetti di tali opere ed inoltre affinché gli stessi vengano finanziati e le opere eseguite. Il Comune, infine, valuterà la possibilità di destinare una parte delle somme versate dall'Operatore per cofinanziare l'esecuzione delle predette opere.

Art. 10

(Allacciamento ai pubblici servizi)

10.1 L'Operatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di

tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 11

(Modifiche consentite nella fase attuativa)

11.1. Fermo restando che l'Operatore potrà proporre varianti del Programma Attuativo 3 e del presente atto, e ciò anche dopo la realizzazione degli interventi, ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di rilascio dei permessi di costruire/altri titoli edilizi saranno consentite, senza che ciò richieda l'approvazione di variante al Programma Attuativo 3 ed al presente atto, eventuali modificazioni planivolumetriche (relative al numero, alle dimensioni e alle altezze, nonché alla localizzazione) aventi ad oggetto, anche dopo la loro esecuzione, gli edifici, le autorimesse a raso e pluripiano interamente o parzialmente assoggettate ad uso pubblico, nonché le opere di urbanizzazione su tutta la superficie dell'Ambito 3 alla sola condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di cui alla lettera rr) delle premesse, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la quantità di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico da individuare e determinare ai sensi dell'art. 5.

11.2. Le parti convengono che le modifiche di cui all'art. 11.1. potranno essere approvate ed eseguite anche dopo la stipula degli atti di asservimento ad uso pubblico delle autorimesse a raso e di quelle pluripiano e degli eventuali atti successivi di integrazione e modificazione di tali atti che si impegnano a sostituire o integrare di conseguenza.

11.3. Qualora l'Operatore ritenga di procedere al trasferimento della residua s.l.p. attribuita all'Ambito 2 (mq. 14.840) non sarà necessario procedere all'approvazione di una variante al Programma Attuativo 3 ed al presente atto e si procederà mediante rilascio di permesso di costruire convenzionato.

Art. 12

(Collaudi delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8.1.

Certificato di agibilità)

12.1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterranno necessarie. Il Comune provvederà alla nomina di un Collaudatore in corso d'opera con spese a carico dell'Operatore (il cui ammontare verrà determinato a norma di legge e non potrà comunque essere superiore alle usuali condizioni di mercato per incarichi analoghi) che provvederà al collaudo a misura della progressiva realizzazione delle opere stesse oggetto delle obbligazioni a carico dell'Operatore. Se il Comune non procede alla nomina del Collaudatore in corso d'opera entro tre mesi dalla richiesta di nomina pervenuta da parte dell'Operatore, quest'ultimo provvederà alla nomina scegliendolo tra i dipendenti comunali o di altri enti pubblici. Il collaudo in corso d'opera dovrà avvenire gradualmente per fasi di avanzamento lavori e, per l'ultima fase delle opere, dovrà avvenire entro e non oltre sessanta giorni dalla data in cui sarà pervenuta al Comune la comunicazione dell'Operatore della fine lavori, salva la consegna anticipata a norma di legge.

12.2. Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo lettera raccomandata A/R.

12.3. L'esecuzione in conformità alle normative tecniche delle opere di cui sopra dovrà essere attestata mediante collaudo finale, effettuato dal collaudatore in corso d'opera, nel quale dovranno essere recepite le risultanze dei singoli collaudi in corso d'opera.

12.4. Il collaudo finale verrà effettuato ad opera del Collaudatore nominato ai sensi dell'art. 12.1; nel termine di trenta giorni il Comune provvederà ad approvare il collaudo delle opere pubbliche.

12.5. Per effetto della stipula del presente atto, le opere di urbanizzazione, successivamente al collaudo, verranno cedute gratuitamente in proprietà al Comune, fermo restando quanto pattuito all'art. 6.11 circa la persistente proprietà delle aree ove saranno realizzate in capo all'Operatore e l'assoggettamento delle stesse ad uso pubblico. La cessione di tutte le opere di urbanizzazione avverrà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 L. 342/2000, mediante stipula di apposito atto da sottoscrivere entro sessanta giorni dalla data di approvazione del collaudo ferma restando la proprietà in capo all'Operatore delle aree assoggettate ad uso pubblico ex art. 6.11.

12.6. Si dà atto che, ai fini del rilascio del certificato di agibilità relativo al primo permesso di costruire/titolo edilizio, dovranno essere completati tutti e solo i lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.1 ed il tratto A della Cassanese. Il certificato di agibilità dovrà comunque essere rilasciato anche nel caso che una o più opere di urbanizzazione o parti di esse non sia/siano stata/e completata/e per cause non imputabili all'Operatore, ferma restando la necessità di allacciamento e messa in funzione delle utenze di servizio (elettricità, etc.). Si dà atto che, secondo quanto previsto dall'art. 8.6., costituisce, ad es., causa non imputabile all'Operatore la mancata consegna da parte del Comune delle aree, di proprietà di soggetti diversi dall'Operatore, necessarie per la realizzazione anche di una sola opera di urbanizzazione.

12.7. Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato dal Comune nel più breve tempo possibile e comunque nel rispetto del termine di legge dimezzato. Si dà atto che, ai fini del rilascio del certificato di agibilità, sarà sufficiente il collaudo in corso d'opera delle opere di cui all'art. 8.1. del tratto A della Cassanese bis e la consegna anticipata delle opere stesse a norma di legge. Resta ferma la necessità, anche dopo il rilascio del certificato di agibilità, dell'emissione del certificato di collaudo e della sua approvazione.

Art. 13

(Garanzie finanziarie)

13.1. L'Operatore, all'atto del rilascio del permesso di costruire, rilascerà una o più fideiussioni assicurative o bancarie (a scelta dell'Operatore medesimo) di primario istituto a prima richiesta, a garanzia della costruzione delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo di cui all'art. 8.1., oltre che dell'eventuale rateizzazione degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione secondaria. La fideiussione a garanzia del pagamento degli importi di cui all'art. 5.4, lettera d), sottopunti b) e c), è stata consegnata alla data odierna.

13.2 L'Operatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo della/e fideiussione/i, che l'Ente si impegna ad assentire entro trenta giorni dalla richiesta, previa certificazione

dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del collaudatore nominato a norma dell'art. 12.1. Contestualmente allo svincolo il Comune procederà alla restituzione della/e fideiussione/i. La fideiussione a garanzia del pagamento degli importi di cui all'art. 5.4, lettera d), sottopunti b) e c), si intenderà automaticamente svincolata con il pagamento di tali importi.

13.3. Collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione a norma dell'art. 12.4 ed approvato il collaudo, il Comune procederà a dichiarare, entro i 30 (trenta) giorni successivi, che l'Operatore è liberato da ogni obbligazione e, contestualmente, a concedere lo svincolo della/e polizza/e prestata/e ove non svincolata/e in precedenza ed alla sua/loro restituzione ove non avvenuta in precedenza.

Art. 14

(Alienazione di aree)

14.1. In caso di alienazione di lotti dell'Ambito 3 (eventualmente anche di aree assoggettate ad uso pubblico) o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dall'Operatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi negozi di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.

14.2. L'Operatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 (trenta) gg. dalla formalizzazione dello stesso.

14.3. In caso di cessione dell'intero ambito o di uno o più lotti, il Comune procederà alla liberazione dell'Operatore ed alla restituzione della/e fideiussione/i eventualmente già consegnate dallo stesso Operatore e non ancora svincolate al momento in cui le stesse saranno prestate dall'acquirente o dagli acquirenti.

14.4. L'Operatore, fermo restando l'obbligo di comunicazione al Comune della cessione, è fin d'ora autorizzato a cedere uno o più lotti di terreno di dimensioni inferiori a mq. 5.000 posti lungo il perimetro dell'ambito a confine con il centro intermodale per garantire la migliore accessibilità all'Ambito 3 ed al Centro Intermodale stesso. In tal caso la stipula dell'atto/degli atti di compravendita potrà avvenire in deroga a quanto previsto nei precedenti punti 14.1 e 14.3 e l'Operatore resterà l'unico soggetto responsabile per le obbligazioni di cui alla presente convenzione nei confronti del Comune con esclusione di qualsiasi responsabilità da parte del/dei soggetto/i acquirente/i.

Art. 15

(Trascrizione e spese)

15.1. Ai sensi dell'art. 28 comma 5, della L. n. 1150/1942 e s.m.i. e dell'art. 2645 quater del codice civile, la presente convenzione e le sue eventuali successive modifiche e integrazioni saranno trascritte nei Registri Immobiliari a cura ed a spese dell'Operatore o dei suoi aventi causa.

15.2. Le Parti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente convenzione, esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

15.3. In caso di rinvenimento di ordigni bellici nelle aree interessate dall'Ambito 3 dell'Accordo di Programma, l'Operatore si impegna sin d'ora a rimborsare al Comune il 20% delle spese sostenute per la loro rimozione.

Art. 16

(Foro competente)

16.1. Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente convenzione sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

Art. 17

(Disciplina normativa)

17.1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione si fa riferimento alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale, regionale e comunale vigente in materia, ed in particolare alle disposizioni della L. n. 1150/1942, della L.R. n. 12/2005, nonché, nei limiti in cui sia applicabile, del D.P.R. n. 380/2001.

17.2. Si dà atto che agli interventi previsti dalla presente convenzione saranno applicabili soltanto le disposizioni sopravvenute di legge, pianificatorie, programmatiche, etc. più favorevoli.

Art. 18

(Menzioni urbanistiche)

18.1. In quanto occorra non avendo il presente effetti traslativi di diritti reali immobiliari ai sensi dell'art. 30, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001 si allegano al presente atto

* **sotto "C"** il certificato di destinazione urbanistica relativo all'Ambito ADP3 rilasciato dal Comune di Segrate in **data 21.5.2015 prot. n. int.236**;

* **sotto "D"** il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area esterna rispetto all'Ambito ADP3 di cui all'art. 5.4. lett. c) rilasciato dal Comune di Segrate in **data 21.5.2015 prot. n. int.237**.

Le parti dichiarano che successivamente alla rispettiva data di rilascio di entrambi detti certificati non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti o adottati relative alle aree in questione.

Art. 19

(Atti di consenso e predisposizione di quanto necessario ai fini dell'attuazione del presente atto)

19.1. Le parti si danno atto che devono essere ancora emanati anche atti di consenso non di competenza del Comune ed è necessario il verificarsi dei seguenti determinati fatti e/o adempimenti: l'emissione del decreto VIA, la concessione della deroga alla fascia di rispetto ferroviaria, la concessione da parte dell'Agenzia del Demanio/RFI di aree per la realizzazione della viabilità di accesso al centro intermodale ed all'Ambito 3, l'inizio continuativo ed effettivo per un periodo di almeno sessanta giorni dei lavori di completamento del tratto della Cassanese bis di competenza di Milano Serravalle, l'approvazione del progetto esecutivo del tratto A, affidamento, da parte della Città Metropolitana di Milano, delle funzioni ed attività di stazione appaltante del tratto B della stessa Cassanese bis e approvazione del progetto esecutivo relativo a tale tratto, aggiudicazione dell'appalto per la realizzazione del tratto B.

19.2. In relazione a quanto sopra, le parti si obbligano a fare in tutte le sedi tutto quanto di rispettiva competenza e in proprio potere, sempre collaborando in modo fattivo e continuo, perchè si possa procedere, nel migliore dei modi e nel più breve tempo possibile, a realizzare tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione e a consentire che gli stessi possano essere attivati.

19.3. Le parti si danno reciprocamente atto che l'adempimento degli impegni a carico di ognuna di esse dovrà essere eseguito, alle rispettive scadenze

come sopra pattuite, anche qualora i presupposti di cui all'art. 19.1. non si siano ancora verificati, fermo restando l'impegno di operare perché si avverino.

19.4. Fermo restando l'obbligo del Comune di fare tutto quanto in suo potere e di emanare ogni atto di assenso e non a tal fine necessario e di agire ed intervenire, anche in ogni sede competente diversa da quella comunale, per consentire il verificarsi dei presupposti di cui all'art. 19.1 e l'inizio ed il completamento di tutti gli interventi previsti e la loro attivazione, le parti convengono che l'Operatore rinuncerà alla richiesta di restituzione delle somme versate a titolo di monetizzazione degli standard.

19.5. Resta invece salva la facoltà dell'Operatore di chiedere la restituzione delle somme versate, in acconto e/o a saldo, a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria e/o di costo di costruzione. Tale/i richiesta/e non potrà/potranno essere proposta/e prima di cinque anni dalla sottoscrizione del presente atto e comunque solo dopo che il Comune avrà rinnovato gli atti e fatto tutto quanto in suo potere per consentire la compiuta realizzazione di tutti gli interventi previsti dalla presente convenzione e la loro completa attivazione.

Art. 20

(Termini. Altre disposizioni)

20.1. Si applica l'art. 17 dell'ADP con particolare riferimento al rilascio degli atti di assenso di competenza comunale di attuazione della presente convenzione.

20.2. Dopo la firma del presente atto l'Operatore potrà procedere alla demolizione dei fabbricati e di tutte le strutture esistenti sull'Ambito 3 previo rilascio di permesso di costruire/presentazione di altro titolo edilizio.

20.3. L'Operatore prende atto che è venuto meno l'interesse all'acquisizione da parte del Comune dell'area di cui all'art. 6.3 del Primo atto integrativo non sussistendo l'esigenza di delocalizzare l'abitato di Tregarezzo.

Del presente ho dato lettura ai comparanti che lo approvano e con me notaio lo sottoscrivono ad ore 20.40

omessa per loro volontà la lettura degli allegati.

Consta di undici fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e di mio pugno completati per pagine quarantatre e sin qui della quarantaquattresima.

F.to Maurizio Rigamonti

F.to Mario Volpi

F.to Vittorio Bianchi

F.to Ruben Israel



Città di SEGRATE Provincia di Milano	GC / 54 / 2015	Data 19-05-2015
Oggetto: Approvazione della Variante al Programma Attuativo Ambito 3, adottata con Deliberazione G.C. n. 40/2015 del 15 aprile 2015, in esecuzione dell'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R n. 5095 del 22 maggio 2009 e del primo atto integrativo approvato con D.P.G.R. n. 3148 del 29 marzo 2010 - Realizzazione insediamento polifunzionale all'interno delle aree "ex dogana" e dei relativi interventi infrastrutturali.		

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

L'anno Duemilaquindici addì 19 del mese di Maggio alle ore 17:35, nella Sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale.

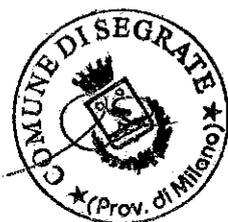
All'appello risultano presenti:

ALESSANDRINI ADRIANO (SINDACO)
GRIONI MARIO ETTORE (VICESINDACO)
PEDRONI GUIDO (ASSESSORE)
LAZZARI EZIO FRANCESCO (ASSESSORE)
RONCHI MARIA ASSUNTA (ASSESSORE)

ed assenti:

Partecipa AVV. LAURA ALDINI, in qualità di SEGRETARIO GENERALE REGGENTE, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti il Presidente ALESSANDRINI ADRIANO - SINDACO dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.







LA GIUNTA COMUNALE

RICHIAMATA la propria precedente deliberazione di Giunta Comunale n. 40/2015 del 15 aprile 2015, con la quale si è adottata la *“Variante al Programma Attuativo Ambito 3 in esecuzione dell’Accordo di Programma approvato con D.P.G.R n. 5095 del 22 maggio 2009 e del primo atto integrativo approvato con D.P.G.R. n. 3148 del 29 marzo 2010 - Realizzazione insediamento polifunzionale all’interno delle aree “ex dogana” e dei relativi interventi infrastrutturali”* (d’ora in avanti Variante Adottata), dichiarandone l’immediata eseguibilità;

DATO ATTO CHE:

- in esecuzione delle disposizioni procedurali previste dall’art.14 della L.R. n.12/2005, in data 16 aprile 2015, gli atti costituenti la Variante Adottata sono stati depositati presso la Segreteria Comunale per un periodo continuativo di quindici giorni affinché chiunque potesse prenderne visione anche al fine della presentazione di eventuali osservazioni;

- sempre in data 16 aprile 2015, si è provveduto a dare comunicazione al pubblico dell’avvenuto deposito degli atti costituenti la Variante adottata sia tramite avviso affisso all’Albo Pretorio comunale sia attraverso pubblicazione sul sito internet istituzionale del Comune, ove, è stata anche resa disponibile tutta la documentazione costituente la Variante Adottata;

entro il termine previsto per la presentazione di osservazioni da parte del pubblico, ovvero entro il 10 maggio 2015, non sono pervenute osservazioni;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- con sentenza n.576 del 27/02/2015 il Tribunale Amministrativo della Lombardia ha annullato il Piano di Governo del Territorio;

- avverso alla suddetta Sentenza è stato proposto appello al Consiglio di Stato il quale con Ordinanza n. 2883 del 13 maggio 2015 ha accolto in parte l’istanza cautelare e per l’effetto ha disposto *“la sospensione della provvisoria esecutività delle statuizioni caducatorie contenute nella gravata decisione con riferimento alle aree diverse da quelle denominate TR1 TR2 TR3 e TR4 e sospende la provvisoria esecutività delle statuizioni caducatorie contenute nella gravata riferibili al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi”*;

- in ogni caso la Variante al Piano Attuativo ADP3 è conforme alle previsioni dell’Accordo di Programma in variante allo strumento urbanistico generale approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22.5.2009 ed alle previsioni del primo atto integrativo dello stesso approvato con D.P.G.R. del 29.3.2010, n. 314;

EVIDENZIATO che:

- ai sensi del comma 4 dell’art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i., successivamente alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, la Giunta Comunale è chiamata ad approvare la Variante adottata;







RISCONTRATA la propria competenza, ai sensi dell'art. 5.13.b) del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito in Legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1 della L. 12 luglio 2011, n. 106 ("i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale") nonché dell'art. 14.1.4 della L.R. n. 12/2005, come modificato dall'art. 16, comma 1, lett. a) della L.R. 13 marzo 2012, n. 4 ("I piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono adottati dal Consiglio comunale nei comuni fino a 15.000 abitanti, ovvero dalla giunta comunale nei restanti comuni ... poi la giunta comunale ... approva il piano attuativo");

RITENUTO che

- non trovi applicazione alla presente fattispecie il divieto di acquisizione immobili a titolo oneroso, di cui all'art. 1, comma 138 della L. n. 228/2012, per la seguente ragione: - non ricorrono - ai sensi del Programma Attuativo - acquisti immobiliari comportanti esborso di denaro pubblico;

- le acquisizioni immobiliari derivanti dall'attuazione della Variante al Piano Attuativo ADP3 costituiscono parte delle dotazioni standard del Piano stesso e che le aree di cui è prevista la cessione rientrano tra le previsioni del Piano dei Servizi approvato dal Consiglio Comunale in concomitanza dell'approvazione del P.G.T. vigente;

DATO ATTO che la presente deliberazione non necessita di pre-pubblicazione degli atti sul sito internet istituzionale del Comune, come previsto dal Programma Triennale della Trasparenza e Integrità del Comune di Segrate (Del. GC 46/2014), in quanto non sono state apportate modificazioni alla Variante al Piano Attuativo Adottata;

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso dal Direttore della Direzione Ambiente Territorio e LL.PP, ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, allegato;

VISTA la L. 1150/42 smi;

VISTA la L.R. 12/2005 smi;

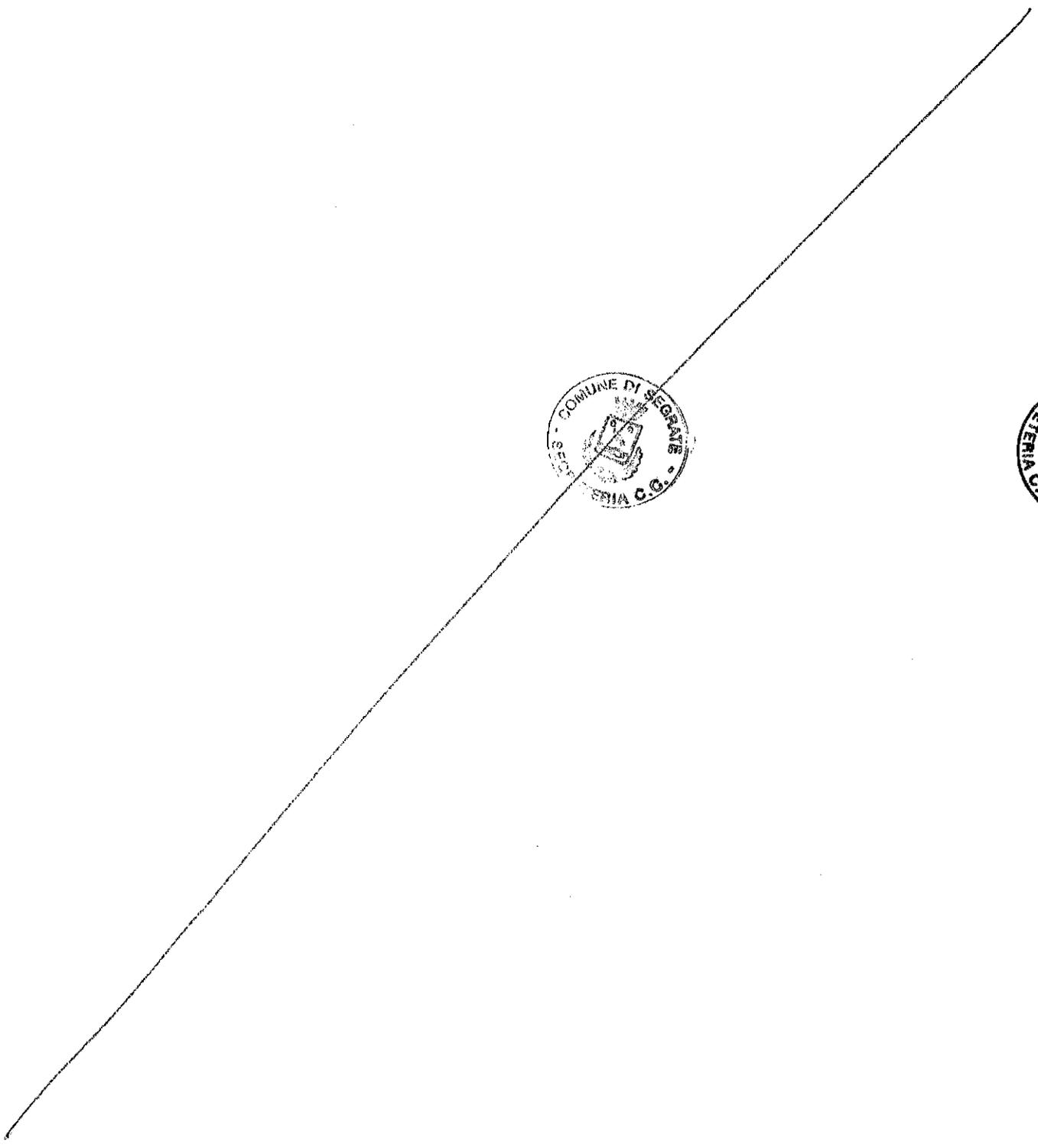
VISTO lo Statuto Comunale vigente;

CON VOTO unanime reso per alzata di mano;

DELIBERA

1. di approvare la proposta di Variante al Programma Attuativo Ambito ADP3, conforme alla strumentazione urbanistica generale vigente, presentata dalla Società Westfield Milan SpA, così come adottata con Deliberazione di Giunta Comunale n. 40/2015 del 15 aprile 2015;
2. di dare atto che gli elaborati tecnici della Variante restano quelli allegati alla delibera giuntale di adozione, n. 40/2015;
3. di conferire mandato al Direttore del Settore Territorio e Lavori Pubblici di porre in essere ogni necessario provvedimento per dare attuazione alla presente deliberazione, demandando altresì allo stesso la conduzione dei connessi/conseguenti compiti procedurali/gestionali.







4. di dare atto che gli uffici comunali, per quanto di rispettiva competenza, provvederanno/presiederanno all'espletamento di tutte le ulteriori fasi procedurali, come disciplinate dalle vigenti disposizioni di legge, ossia dall'art. 14, commi 2, 3, 4 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni;
5. di trasmettere copia della presente ai capigruppo consiliari, ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e statuarie;
6. di dare atto, ai sensi dell'art. 3 della legge 241/90 sul procedimento amministrativo, che qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso innanzi al Tar Sezione di Milano, al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 60 gg dall'ultimo giorno di pubblicazione all'Albo Pretorio (ovvero Ricorso Straordinario dinnanzi al Capo dello Stato, entro e non oltre 120 giorni dall'ultimo giorno di pubblicazione all'albo pretorio);
7. di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4, del TUOEL, con separata ed unanime votazione favorevole, resa per alzata di mano, in contesto di piena continuità dell'azione amministrativa locale.







Città di Segrate



MODULISTICA		
P02/b	MD02	Rev. 2 del 12/03/07

**DIREZIONE
AMBIENTE TERRITORIO E LL.PP.**

Oggetto: Approvazione della Variante al Programma Attuativo Ambito 3, adottata con Deliberazione G.C. n. 40/2015 del 15 aprile 2015, in esecuzione dell'Accordo di Programma approvato con D.P.G.R n. 5095 del 22 maggio 2009 e del primo atto integrativo approvato con D.P.G.R. n. 3148 del 29 marzo 2010 - Realizzazione insediamento polifunzionale all'interno delle aree "ex dogana" e dei relativi interventi infrastrutturali.

Si esprime, per quanto di competenza, parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del DLgs n. 267 del 18/08/2000.



Segrate, 18 MAG. 2015

**Direttore Settore
Ambiente Territorio LL.PP.
Arch. Maurizio Rigamonti**



Ente certificato:

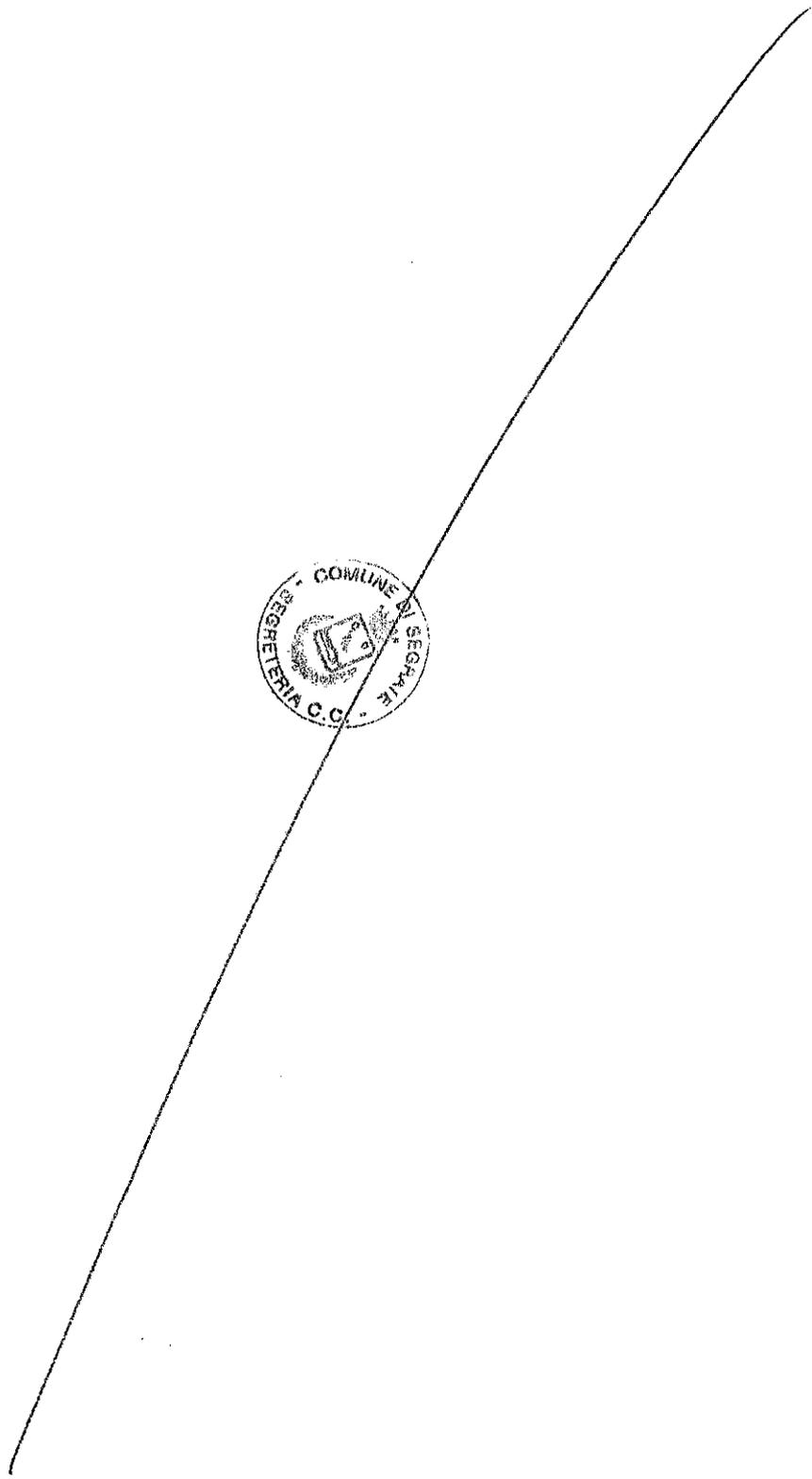


Iso 9001:2008

Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01702890150





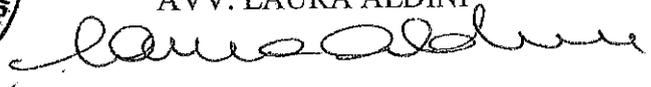


Letto, confermato e sottoscritto ai sensi di legge.

IL PRESIDENTE
ALESSANDRINI ADRIANO



IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE
AVV. LAURA ALDINI

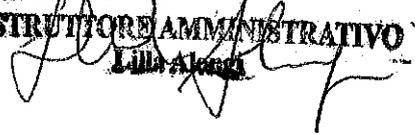


Si certifica che questa deliberazione viene affissa in copia all'albo pretorio del Comune in data odierna e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al 4 GIU. 2015.

Segrate, li 20 MAG. 2015



IL DIPENDENTE AUTORIZZATO
L'ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO



CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione, pubblicata all'Albo pretorio a norma di Legge, è divenuta esecutiva in data _____, ai sensi dell'art 134 - 3° comma, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267.

Segrate, li _____

IL DIPENDENTE AUTORIZZATO

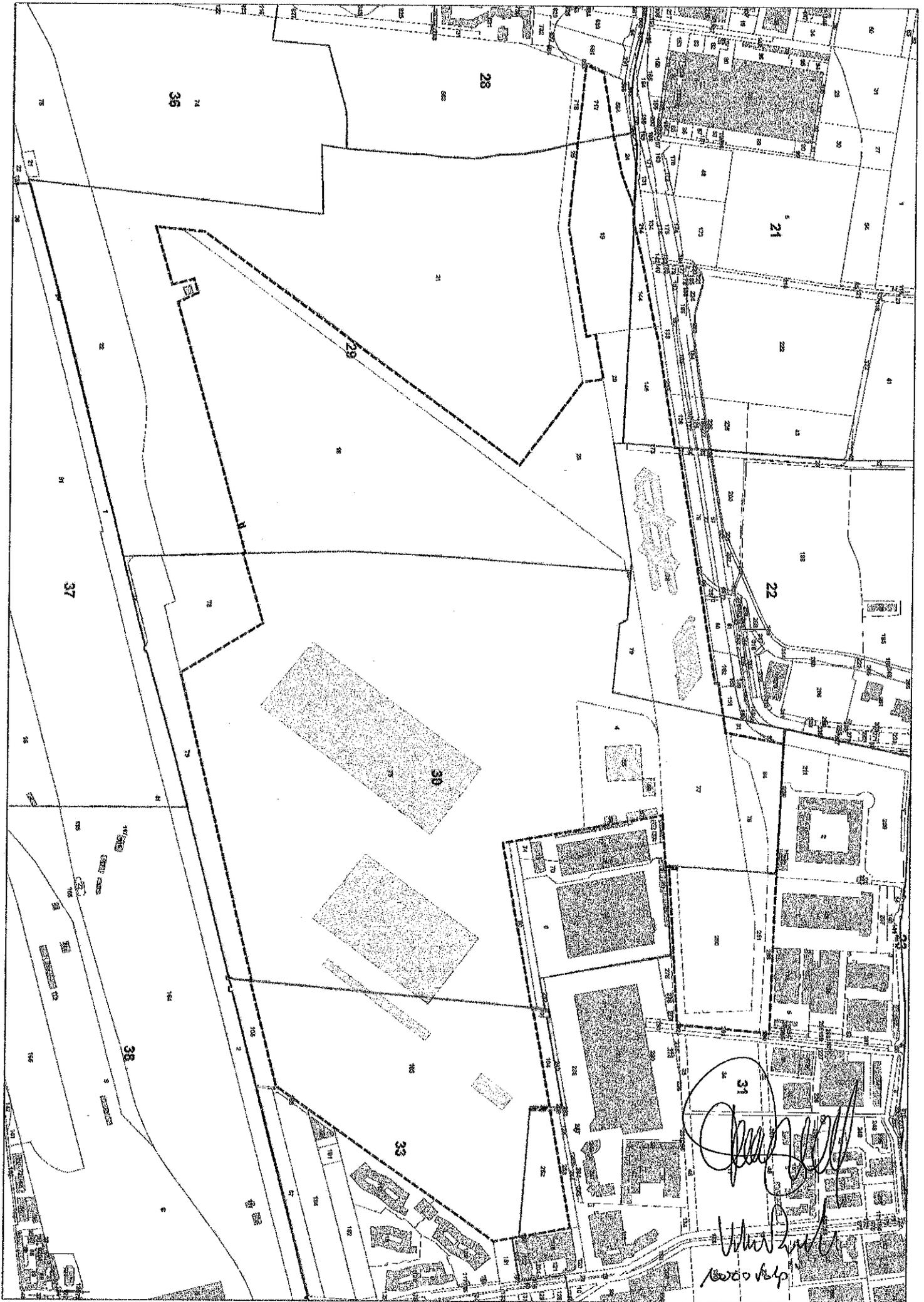
**COPA CONFORME
ALL'ORIGINALE
COMPOSTA DA 6
FACCIALE**
20/5/2015



IL FUNZIONARIO
Ditta Raffaella Montini



Allegato "B" of Rep. n. 24334/8759







Città di Segrate

DIREZIONE AMBIENTE, TERRITORIO E LL.PP.
SEZIONE SIT/MPF

Segrate li, 24 MAGGIO 2015

Responsabile del procedimento:
Pratica trattata da:

Arch. Maurizio Rigamonti
Arch. Maria Pia Fumarola

prot. Int. n. 236

T.VI C.1

raccomandata a.r.

mani: delegato - ufficio - interessato

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente della DIREZIONE AMBIENTE, TERRITORIO E LL.PP.,

vista la richiesta volta all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dalla **Direzione Ambiente, Territorio e LL.PP. - Ufficio Urbanistica, Prot. int. 26/2015 del 18/15/2015**, riguardo i mappali individuati catastalmente al:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78, 79 e 173;
- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappali 18, 19, 20 e 23;
- Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 75, 76, 77, 83 e 84;
- Foglio 31 mappali 250, 251, 252 e 288;
- Foglio 33 mappale 103.

visto il Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n° 11 del 14.02.2012 (BURL serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 09.05.2012)

CERTIFICA CHE

Secondo il Piano delle Regole (PdR) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappale 79;
- Foglio 29 mappali 18 e 20;
- Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 75 e 83;
- Foglio 31 mappale 250;

ricade in zona "AdP3 - area ex Dogana- Centro commerciale polifunzionale e infrastrutture connesse" (Art. 10 Norme PdR e ALL. A15 - Scheda Aree di trasformazione - Norme DdP)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappali 19 e 23;
- Foglio 33 mappale 103;

ricade per la maggior parte in zona "AdP3 - area ex Dogana- Centro commerciale polifunzionale e infrastrutture connesse" (Art. 10 Norme PdR e ALL. A15 - Scheda Aree di trasformazione - Norme DdP) e in minima parte in Aree delle Ferrovie - FS (Art. 22 del PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 22 mappali 78 e 173;

ricade per la maggior parte in zona "AdP3 - area ex Dogana- Centro commerciale polifunzionale e infrastrutture connesse" (Art. 10 Norme PdR e ALL. A15 - Scheda Aree di trasformazione - Norme DdP) e in minima parte in zona Viabilità di progetto

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 30 mappali 76, 77 e 84;
- Foglio 31 mappali 251 e 288;

ricade per la maggior parte in zona "AdP3 - area ex Dogana- Centro commerciale polifunzionale e infrastrutture connesse" (Art. 10 Norme PdR e ALL. A15 - Scheda Aree di trasformazione - Norme DdP), in minima parte in zona Viabilità di progetto e in Aree per Strade e spazi pubblici destinati alla viabilità (Art. 24 del PdR)



Ente certificato:
Iso 9001:2008

Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150





L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 31 mappale 252;

ricade per la maggior parte in zona "AdP3 – area ex Dogana– Centro commerciale polifunzionale e infrastrutture connesse" (Art. 10 Norme PdR e ALL. A15 - Scheda Aree di trasformazione - Norme DdP) e in minima parte in Aree per Strade e spazi pubblici destinati alla viabilità (Art. 24 del PdR)

Secondo i vincoli del Documento di Piano (DdP) vigente:

1. VINCOLO ALTIMETRICO DI RISPETTO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n.00/51OP/MV del 15.09.2011)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78, 79 e 173;
- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappali 18, 19, 20 e 23;
- Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 75, 76, 77, 83 e 84;
- Foglio 31 mappali 250, 251, 252 e 288;
- Foglio 33 mappale 103.

ricade nella zona con quota massima di edificabilità s.l.m. di mt. 147,85

2. VINCOLO CURVE ISOFONICHE DI RISPETTO AEROPORTUALI (Art. 23 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145 (parte);
- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappali 18 (parte), 19, 20 (parte) e 23 (parte);
- Foglio 30 mappali 75 (parte);

ricade in zona "B"

3. VINCOLO DI RISPETTO STRADALE (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 – Nuovo Codice della Strada; D.P.R. 16.12.1992 n. 495 – Regolamento di esecuzione)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78 e 173;
- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappale 19;
- Foglio 30 mappali 76, 77 e 84;
- Foglio 31 mappali 250, 251 e 288;

ricade in zona fascia di rispetto stradale (Art. 25 Norme PdR)

4. VINCOLO DI RISPETTO FERROVIARIO

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 29 mappale 18 (parte);
- Foglio 30 mappale 75 (parte);
- Foglio 33 mappale 103 (parte)

ricade in zona fascia di rispetto ferroviario (Art. 25 Norme PdR)

Secondo il Piano dei Servizi(PdS) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappale 145;
- Foglio 29 mappali 18, 20 e 23;

è interessata da un elemento di "Riconessioni urbane – Corridoi Ecologici" (All.B – Relazione)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 33 – mappale 103

è interessata da un intervento puntuale "N.2 – Produzione di energia rinnovabile" (All.B – Relazione)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78 e 173;
- Foglio 30 mappali 76, 77 e 84;
- Foglio 31 mappali 250 e 251;

è interessata da un intervento lineare "N. 8 – Realizzazione della variante della S.P.Cassanese" (All.B – Relazione)

Secondo la Carta della sensibilità paesaggistica del Piano delle Regole (PdR) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 31 mappale 252;
- Foglio 33 mappale 103

ricade in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica bassa" (Art. 34 Norme PdR)





L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 29 mappali 18 e 23;
- Foglio 30 mappale 75;
- Foglio 31 mappali 251 e 288;

ricade parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica bassa" e parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 22 mappale 79;
- Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 76, 83 e 84;
- Foglio 31 mappale 250;

ricade in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 30 mappale 77

ricade per la maggior parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" e in minima parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica bassa" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 22 mappale 78

ricade parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica alta" e parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappale 173;
- Foglio 29 mappale 20

ricade in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica alta" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 29 mappale 19

ricade per la maggior parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica alta" e in minima parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 28 mappale 717

ricade per la maggior parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica media" e in minima parte in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica alta" (Art. 34 Norme PdR)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78 e 173;
- Foglio 29 mappale 19;
- Foglio 30 mappale 77;
- Foglio 31 mappali 250 e 251

è interessata da una "Criticità da contrastare in fase progettuale" (Fattore di evoluzione del quadro consolidato)

Secondo la Componente geologica, idrogeologica e sismica vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 21 mappali 144 e 145;
- Foglio 22 mappali 78, 79 e 173;
- Foglio 28 mappale 717;
- Foglio 29 mappali 18, 19, 20 e 23;
- Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 75, 77 e 83;
- Foglio 31 mappali 250 e 252;

ricade in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 3b" - D.G.R. 8/7374/08 (Tavola n. 9 "Fattibilità geologica")

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 30 – mappali 76 e 84

ricade in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 2Bmi" - D.G.R. 8/7374/08 (Tavola n. 9 "Fattibilità geologica")

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 31 – mappale 288

ricade per la maggior parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 2Bmi" - D.G.R. 8/7374/08 e in minima parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 4a" - D.G.R. 8/7374/08 (Tavola n. 9 "Fattibilità geologica")

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 31 – mappale 251

ricade parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 2Bmi" - D.G.R. 8/7374/08, parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 3b" - D.G.R. 8/7374/08, parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 4a" - D.G.R. 8/7374/08 e parte in "Aree a pericolosità sismica locale (PSL) di terzo livello" - D.G.R. 8/7374/08 (Tavola n. 9 "Fattibilità geologica")

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 33 – mappale 103

ricade per la maggior parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 3b" - D.G.R. 8/7374/08 e in minima parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe 4a" - D.G.R. 8/7374/08 (Tavola n. 9 "Fattibilità geologica")

Handwritten text, possibly a signature or initials, located in the lower-left quadrant of the page.



Il tutto come meglio evidenziato negli allegati.
ELENCO ALLEGATI

Allegati:

1. Estratto Normativa Piano di Governo del Territorio
2. Estratto Piano di Governo del Territorio (anno 2012)

Si avvisa:

che il Consiglio di Stato con ordinanza n. 2047/2015 del 13/05/2015, ha accolto, in parte, la domanda del Comune di Segrate di sospensione cautelare della sentenza di primo grado, con la quale il TAR Lombardia ha annullato il PGT. Con la suddetta ordinanza il Consiglio di Stato ha disposto la sospensione cautelare delle statuizioni caducatorie contenute nella sentenza del TAR (N. 00576/2015 REG. PROV. Coll. – N. 01609/2012 REG. RIC.) riferite "alle aree diverse da quelle denominate "TR1-TR2-TR3 e TR4" e quelle riferite "al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi", fissando la trattazione della causa per l'udienza pubblica il 03 Novembre 2015.

Il Dirigente del Settore Ambiente, Territorio e LL.PP.

Arch. Maurizio Rigamonti



AVVISO

Gli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (PGT) sono pubblicati sul sito del Comune di Segrate www.comune.segrate.mi.it
La presente dichiarazione in carta libera per uso consentito dalla legge

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per gli usi consentiti dalla Legge.



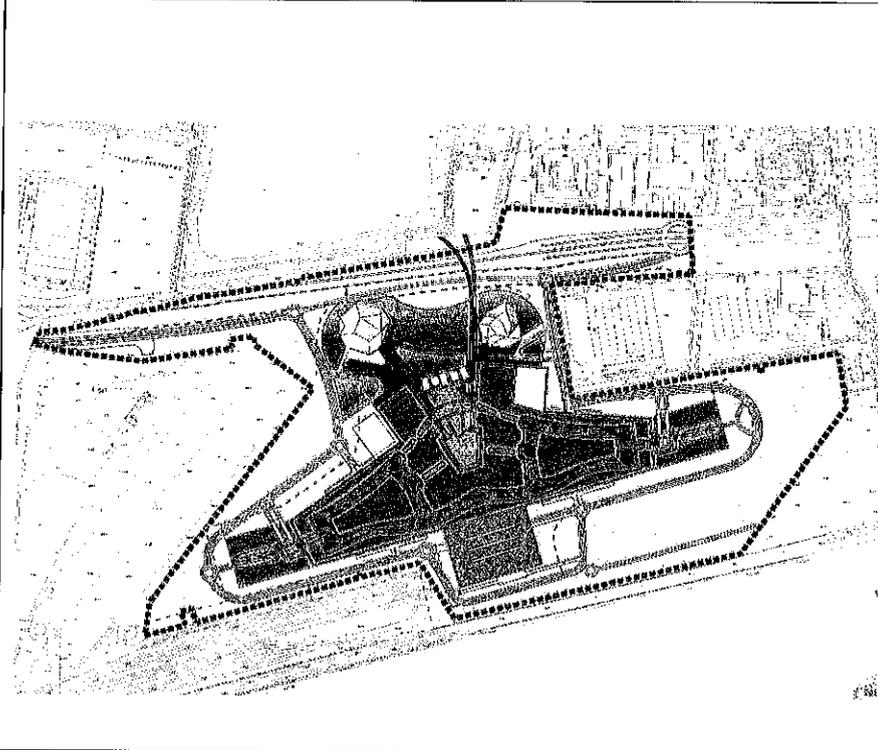


ALL.A15 - SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE (Documento di Piano)

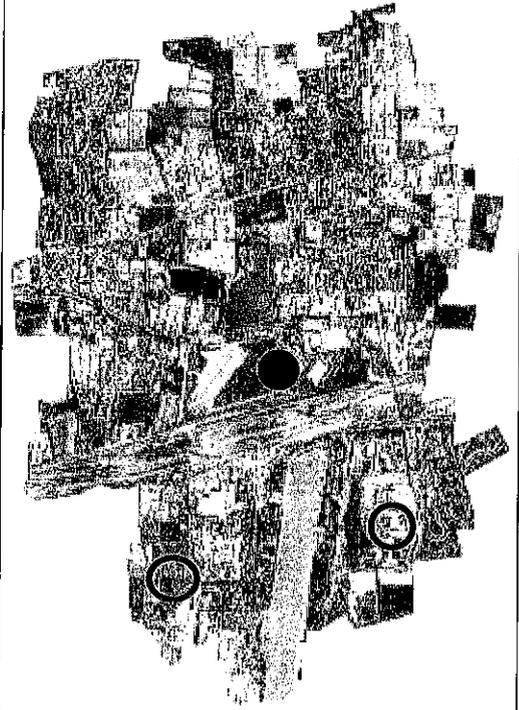
AdP 3- Centro polifunzionale e infrastrutture connesse

Parte Prima

ANALISI URBANA



LOCALIZZAZIONE INTERVENTO



DATI QUANTITATIVI DELL'INTERVENTO

<i>Superficie territoriale</i>	603.909 mq	<i>Slp insediabile</i>	241.564 mq
<i>Destinazioni d'uso</i>	Area multifunzione: 189.000 mq Terziario: 38.600 mq Ricettivo: 13.600 mq	<i>Atti Amministrativi di approvazione</i>	AdP D.P.G.R. n°5095 del 22/05/09 e successivi Atti Integrativi

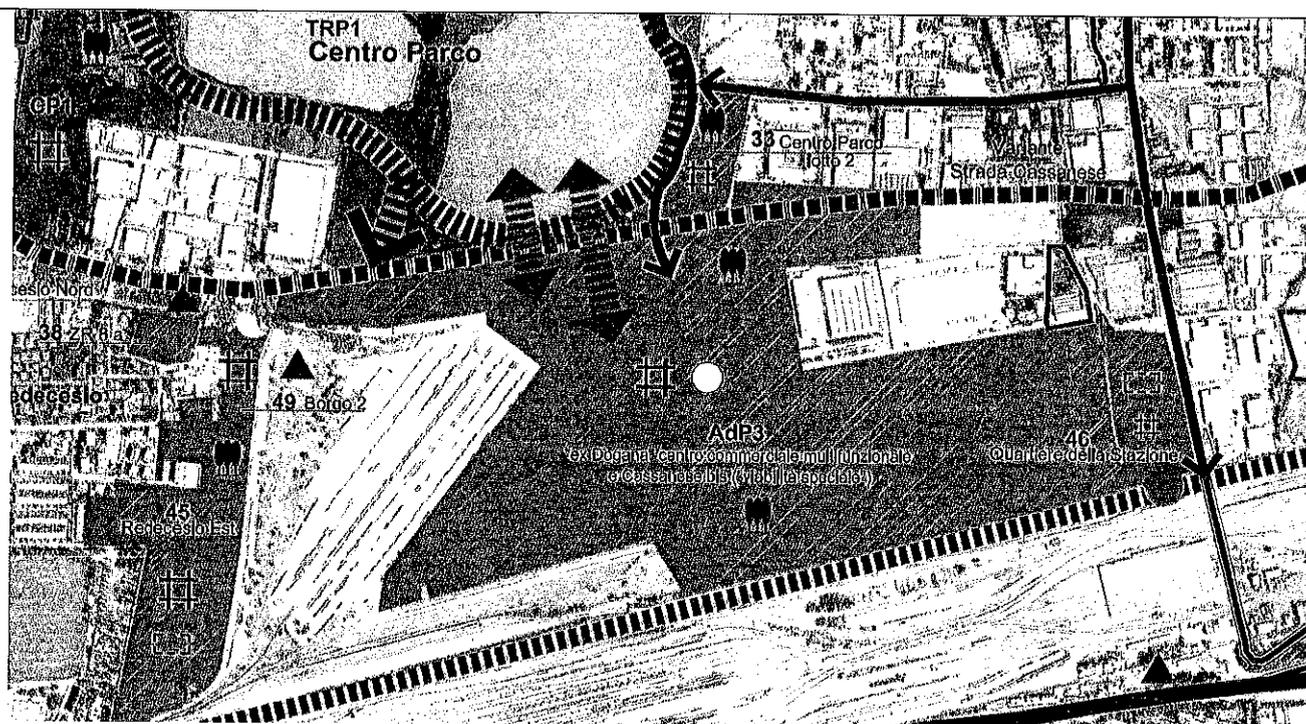
PREVISIONI CONVENZIONE

Aree a standard:
233.999,77 mq di parcheggi
144.000 mq di aree a verde





AZIONI DI ACCOMPAGNAMENTO



Valorizzazione del territorio e del paesaggio
Attraverso l'utilizzo di politiche di *preverdissement*, gli spazi verdi e l'impianto di alberi e arbusti saranno preferibilmente realizzati prima delle costruzioni.



Rete di fognatura duale
Prevedere la costruzione di reti fognarie duali, con separazione delle acque bianche dalle acque nere al fine di ridurre l'apporto di acque bianche ai depuratori. Recupero dell'acqua piovana in apposite vasche per irrigazione degli spazi verdi.

Cogenerazione e teleriscaldamento

Realizzare un impianto di teleriscaldamento e predisporre gli edifici per il collegamento allo stesso. Installare centrali termoelettriche che possano produrre energia termica ed elettrica attraverso l'impiego della cogenerazione.

1. Il progetto attuativo dovrà garantire caratteristiche architettoniche, energetiche ed edilizie di qualità.

2. Il progetto dovrà prevedere un collegamento con la stazione fermata ferroviaria.

3. Il progetto dovrà prevedere idonei collegamenti ciclopedonali a scavalco della nuova Cassanese al fine di assicurare la necessaria integrazione con l'area a Parco e l'abitato di Segrate.

4. Dovrà in particolare integrarsi in un quadro unitario e articolato del verde di complessiva valorizzazione paesistica e ambientale del quadrante nord di Segrate.

5 Il progetto dovrà prevedere un intervento di manutenzione straordinaria del collettore dell'acqua di alimentazione dell'Idroscalo, in particolare nella sua parte di attraversamento dello scalo ferroviario, anche al fine di assicurare un corretto scolo delle acque meteoriche relative all'ambito di intervento

6. Il progetto si dovrà far carico del mantenimento-potenziamento dei corridoi ecologici di tutto il contesto oggetto di intervento (anche con un'equa compensazione degli alberi abbattuti) alla luce degli indirizzi di sistemazione previsti dal Piano di cintura urbano, comparto 4, finalizzato alla creazione di un sistema continuo di parchi urbani dall'Idroscalo al Parco Forlanini in direzione di Milano e ad est dell'Idroscalo in direzione dei quartieri San felice e San Bovio.





Estratto Normativa del Piano delle Regole

Art. 10 Piani Attuativi e PII approvati antecedentemente alla data di adozione/approvazione del PGT

1. I Piani Attuativi e PII approvati prima dell'adozione del PGT mantengono efficacia fino alla scadenza temporale prevista in convenzione. Dopo tale data sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria mantenendo volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione, e sono attuabili secondo la propria specifica normativa.
2. Accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148.
I tre ambiti assoggettati all'accordo di programma approvato con d.p.g.r. n. 5095 in data 22 maggio 2009 e primo atto integrativo approvato con d.p.g.r. del 29 marzo 2010, n. 3148 sono individuati sulle tavole serie C8 del Piano delle Regole con apposito retino quadrettato e le seguenti sigle identificative:
 - a) "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale.
 - b) "ADP2 - area ex Ellisse parcheggi.
 - c) "ADP3 - area "ex Dogana" centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis ("viabilità speciale").
3. Per la disciplina urbanistica degli interventi previsti nell'ADP approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22.5.2009 e Primo Atto Integrativo approvato con D.P.G.R. del 29.3.2010, n. 3148 relativamente agli ambiti:
 - a) "ADP1" - area ex IBP comparto residenziale.
 - b) "ADP2 - area ex Ellisse parcheggi.
 - c) "ADP3 - area "ex Dogana" centro commerciale multifunzionale e Cassanese bis ("viabilità speciale").
 di cui al precedente punto 3 del presente articolo si rinvia a quanto previsto relativamente a ciascuno di essi dall'Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma" cui appartengono.
 - i. Restano impregiudicate future modifiche ed integrazioni dell'Accordo di Programma e del Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, anche in variante del PGT, che potranno essere introdotte a mente dell'art. 18 dell'Accordo di Programma approvato.
 - ii. L'Accordo di Programma ed il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, nonché i loro allegati, e successive modifiche ai sensi dell'art. 18 cit. prevalgono, in caso di contrasto, sulla disciplina prevista dal PGT, salva l'applicazione delle disposizioni più favorevoli previste da quest'ultimo".

Art. 22 Aree delle ferrovie (FS)

Sono così individuate le aree già di proprietà delle FF.SS. o comunque di pertinenza dei relativi impianti e attrezzature ferroviarie il cui uso è disciplinato dagli specifici progetti.

Art. 23 Aree di pertinenza aeroportuali (AA)

4. Sedime Aeroportuale
5. Tale ambito è riferito alle parti di territorio comunale inserite nella perimetrazione del Piano Regolatore Generale di Linate che ne regola gli interventi ammessi.
6. Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo
Ai sensi del DM 31.10.1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale" sono stati definiti nell'intorno aeroportuale, i confini delle aree di rispetto: zona A, zona B, zona C.
Parte del territorio del comune di Segrate ricade nella zona di rispetto A, parte nella zona di rispetto B. La zona di rispetto C non interessa il territorio del comune di Segrate ed è contenuta all'interno dell'aeroporto. Il perimetro delle zone A e B sono individuate con il color nero sulle tavole di Azzonamento (Elaborato C8) del Piano delle Regole.
In queste zone, fatte salve le attività e gli insediamenti esistenti al momento della data di entrata in vigore della legge 10/99, in parte sottoposte a previsione di delocalizzazione, le disposizioni per gli usi del suolo sono le seguenti:

- Zona A: non sono previste limitazioni;
- Zona B: sono consentite attività agricole ed allevamenti di bestiame, attività industriali e assimilate, attività commerciali, attività di ufficio, terziario e assimilate, previa adozione di adeguate misure di isolamento acustico;

L'insonorizzazione alla quale è condizionata l'ammissibilità degli interventi edilizi nelle singole zone di P.G.T relativamente alle singole destinazioni d'uso, specificate negli artt. precedenti, deve assicurare alle partizioni perimetrali degli edifici (sia orizzontali, sia verticali, sia inclinate), in opera a porte e finestre chiuse (prove da effettuare secondo gli standard previsti dalle norme UNI di riferimento), un isolamento acustico normalizzato di facciata (così come definito dal DPCM 5.12.1997) non inferiore a quello indicato nella tabella seguente.

Categoria (così come definita dal DPCM 5.12.1997)	Aree di rispetto aeroportuale	
	Zona A	Zona B
Edifici adibiti a residenze o assimilabili	41	44*





Edifici adibiti ad uffici o assimilabili	43	46
Edifici adibiti ad alberghi, pensioni ed attività assimilabili	41	44
Edifici adibiti ad ospedali, cliniche, case di cura e assimilabili	46	47*
Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli	49	50*
Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto o assimilabili	43	46*
Edifici adibiti ad attività commerciali o assimilabili	43	46

*indice valido solo per interventi manutentivi su edifici esistenti

L'indice di isolamento acustico standardizzato di facciata, così come previsto dall'art. 7 della Legge Regionale 13/2001, deve essere garantito anche per interventi sul patrimonio edilizio esistente che ne modifichino le caratteristiche acustiche. Oltre ai limiti in opera, riportati nella tabella, si prescrive, per gli interventi residenziali di nuova realizzazione in zona A, l'utilizzo di serramenti con un abbattimento acustico certificato dal produttore non inferiore ai 38 dB.

7. Nelle tavole di Piano sono inoltre indicati gli ambiti di rischio derivanti dal Piano di rischio afferente l'Aeroporto Linate di cui all'art.707 del Codice della Navigazione e di cui al Regolamento ENAC del 30 gennaio 2008 emesso ai sensi del D.Lgs 96/2005 e delle successive modificazioni introdotte con il D.Lgs 151/2006.

Le zone classificate come zona di tutela A nella Tavola C8 del Piano delle Regole, individuate in color giallo, mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione. Nella zona A è consentito il mantenimento e il potenziamento delle funzioni esistenti.

Le zone classificate come zona di tutela B nella Tavola C8 del Piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal previgente strumento di pianificazione,

In particolare, nei lotti assoggettati a intervento edilizio diretto è confermato il carico antropico derivante dall'utilizzo della capacità edificatoria ammessa dal P.G.T.. La verifica del carico antropico è imposta non solo agli interventi edilizi ma anche ai casi di semplice sostituzione di attività in essere (con o senza opere edilizie);

Nei lotti ove è possibile intervenire con provvedimento diretto è possibile operare il trasferimento della capacità edificatoria ammessa dal P.R.G. su altro lotto con medesimo azionamento purché esterno al perimetro del Piano di Rischio. Il Trasferimento volumetrico potrà essere effettuato solo a condizione che il lotto ricevente sia in grado di ospitare la volumetria aggiuntiva nel pieno rispetto delle norme tecniche che lo riguardano;

Nella Zona C è fatto divieto di insediare edifici pubblici che comportino la concentrazione di persone, industrie a rischio di incidente rilevante o attività comportanti rischio di esplosione o concentrazione di volatili.

E' garantito il mantenimento delle funzioni di interesse pubblico esistenti.

Art. 24 Zone destinate alla viabilità

8. Il PdR prevede la classificazione della viabilità sulla base delle indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 285/92 e successive modificazioni e integrazioni) e con riferimento alla vigente perimetrazione del centro abitato. Inoltre recepisce le indicazioni della DGR 3/12/08 n° (8/8579 sui "Criteri di salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati", relativamente alle misure di salvaguardia dei territori interessati soprattutto dai nuovi tracciati sia di rilevanza sovracomunale, che comunale.
9. Il PdR individua inoltre la rete della viabilità locale e la rete principale dei percorsi ciclopedonali. Per la viabilità locale le indicazioni grafiche hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva per quanto riguarda i tracciati, i nodi e le caratteristiche specifiche delle sedi stradali e relative intersezioni.
10. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale. Le sezioni dei percorsi dovranno essere non inferiore a m. 1,5 se monodirezionali e m. 2,5 se bidirezionali, L'eventuale esistenza di elementi preesistenti potrà costituire deroga alle presenti norme.

Art. 25 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici

11. Nelle fasce di rispetto stradale individuate nell'azionamento, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. . Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azionamento non prevede fasce di rispetto.
12. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.





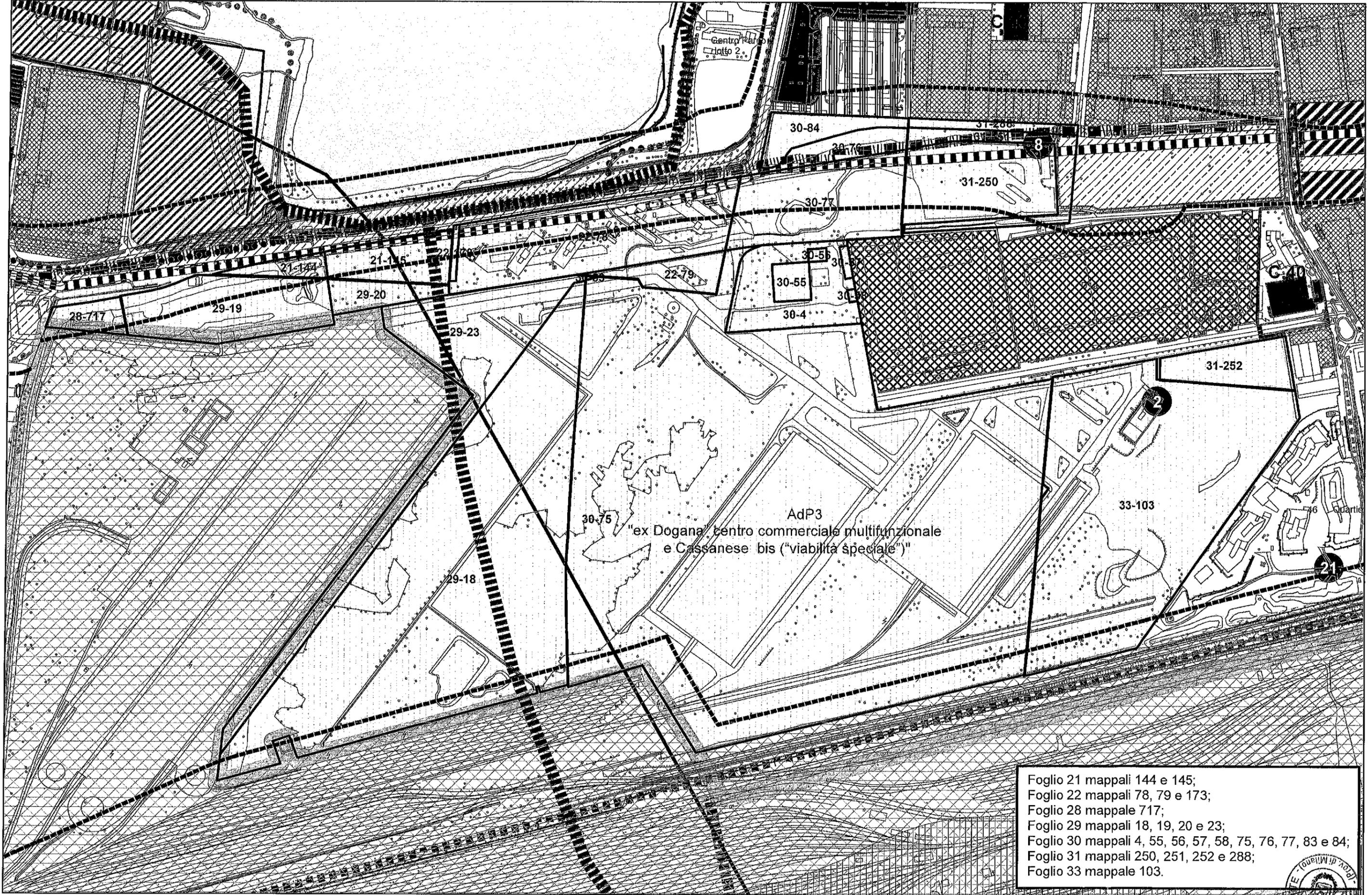
1. Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti.
2. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, tale zona è definita in sede di Piano Cimiteriale da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono ammessi in dette fasce parcheggi d'uso pubblico e l'installazione di chioschi per attività connesse alla presenza del cimitero di carattere provvisorio.
3. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio e definite con opere di protezione; nella seconda fascia di 200,0 m. valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Art. 34 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi. (titolo V – Piano Paesaggistico Comunale)

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola C11 dal Piano delle Regole in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

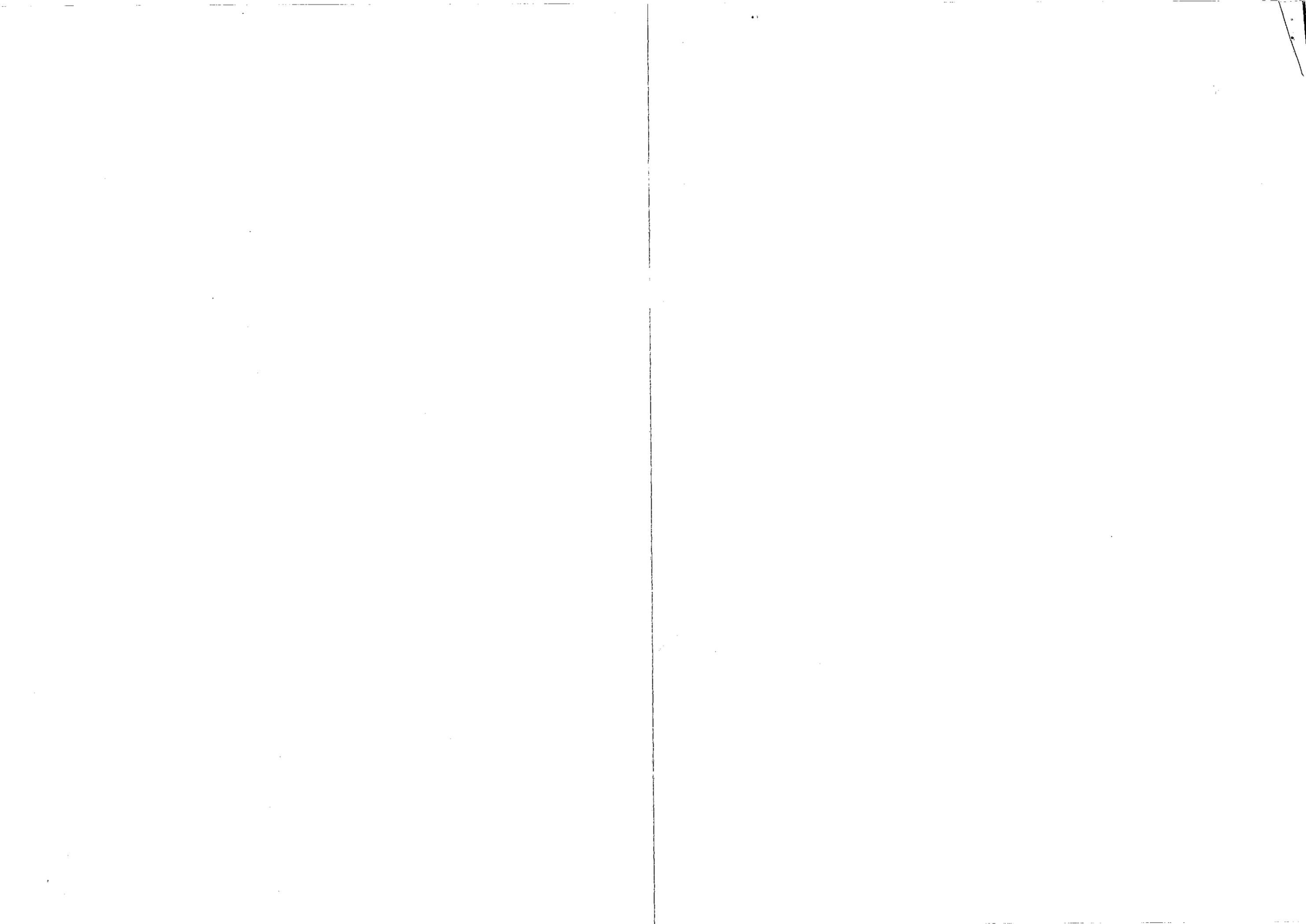
1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime scalo e ferroviario
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive e aree miste residenziali/produttive
3= sensibilità paesistica media	Corridoi ecologici lungo i collegamenti fra i nuovi grandi insediamenti e quelli esistenti e le zone edificate residenziali
4= sensibilità paesistica alta	Quartieri morfologicamente unitari come Milano 2, San Felice, Villaggio Ambrosiano, aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale e insediamenti caratterizzati da manufatti di architettura contemporanea di qualità
5= sensibilità paesistica molto alta	Ambiti di valore storico e ambientale, cascine, aree del Parco Agricolo Sud Milano, aree agricole

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
6. Gli interventi individuati nella Tavola C11 dal Piano delle Regole come "Fattori di evoluzione del quadro consolidato" dovranno rispettare il livello sensibilità delle diverse zone, e la loro attuazione comporterà la revisione ed adeguamento della Tavola con eventuale innalzamento della classe di sensibilità.



Foglio 21 mappali 144 e 145;
Foglio 22 mappali 78, 79 e 173;
Foglio 28 mappale 717;
Foglio 29 mappali 18, 19, 20 e 23;
Foglio 30 mappali 4, 55, 56, 57, 58, 75, 76, 77, 83 e 84;
Foglio 31 mappali 250, 251, 252 e 288;
Foglio 33 mappale 103.







Città di Segrate

DIREZIONE AMBIENTE, TERRITORIO E LL.PP.
SEZIONE SIT/MPF

Segrate li, 21 MAGGIO 2015

Responsabile del procedimento:
Pratica trattata da:

Arch. Maurizio Rigamonti
Arch. Maria Pia Fumarola

prot. Int. n. 237

T.VI C.1

raccomandata a.r.

mani: delegato - ufficio - interessato

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Dirigente della DIREZIONE AMBIENTE, TERRITORIO E LL.PP.,

vista la richiesta volta all'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica effettuata dalla **Direzione Ambiente, Territorio e LL.PP. - Ufficio Urbanistica, Prot. int. 27/2015 del 18/15/2015**, riguardo il mappale individuato catastalmente al:

- Foglio 42 mappali 11 e 29
- Foglio 49 mappale 40

visto il Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di C.C. n° 11 del 14.02.2012 (BURL serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 09.05.2012)

CERTIFICA CHE

Secondo il Piano dei Servizi (PdS) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappali 11 e 29
- Foglio 49 mappale 40

ricade in zona "Servizi pubblici esistenti e di progetto - Aree verdi" (Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi - Art. 28 Norme Piano delle Regole).

Secondo i vincoli del Documento di Piano (DdP) vigente:

1. VINCOLO ALTIMETRICO DI RISPETTO AEROPORTUALE (art. 707 commi 1,2,3,4, Codice della Navigazione, approvato da ENAC n.00/5IOP/MV del 15.09.2011)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappali 11 e 29
- Foglio 49 mappale 40

ricade nella zona con quota massima di edificabilità s.l.m. di mt. 147,85

2. VINCOLO DEL RISPETTO DEI POZZI 200 M, CAPTAZIONE ACQUA POTABILE

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappali 11 (parte) e 29 (minima parte)
- Foglio 49 mappale 40

ricade in zona area di raggio 200 metri di un pozzo per la captazione di acqua pozzo (D.P.R. 236/88 - D.Lgs. 152/99 - D.Lgs. 258/00)

3. VINCOLO DI TUTELA DEI BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (D.Lgs. 42/2004 e s.m.e i. - Parte terza)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappali 11 e 29
- Foglio 49 mappale 40

ricade in "Parchi regionali" (art. 142 lett. f) - Parco Agricolo Sud (Legge istitutiva: LR 24/90 del 23 aprile 1990) e in "Fascia rispetto dei laghi" (art. 142 lett. b)

Secondo la Carta della sensibilità paesaggistica del Piano delle Regole (PdR) vigente:

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappali 11 e 29
- Foglio 49 mappale 40

ricade in zona "Livelli di sensibilità paesaggistica molto alta" (Art. 34 Norme PdR)



Ente certificato:
Iso 9001:2008

Palazzo Comunale
via I Maggio 20090 - Segrate
Telefono 02/26.902.1 Fax 02/21.33.751
C.F. 83503670156 - P.I. 01703890150





Secondo la Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/08

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappale 11

TAV. 8 : "Sintesi degli elementi conoscitivi"

TAV. 9 : "Fattibilità geologica"

ricade per la maggior parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe **2Bm**" (Fattibilità con modeste limitazioni; Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaiale a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con soggiacenza < 5m da p.c.. Possibile interazione degli scavi con la superficie piezometrica) e in minima parte in zona "Classe di fattibilità geologica - Classe **2Pg**" – (Fattibilità con modeste limitazioni; Unità Postglaciale – bassa soggiacenza. Aree debolmente depresse riferibili a paleoalvei o ambiti di fontanili, litologicamente costituiti da ghiaie a supporto clastico e/o di matrice sabbioso limosa sino a sabbie fini limose e limi. Soggiacenza <5 m da p.c.. Possibile interazione degli scavi con la superficie piezometrica) e in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe **2Bm**" (Fattibilità con modeste limitazioni; Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaiale a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 m da p.c..)

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 42 mappale 29

TAV. 8 : "Sintesi degli elementi conoscitivi"

TAV. 9 : "Fattibilità geologica"

ricade per la maggior parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe **2Bm**" (Fattibilità con modeste limitazioni; Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaiale a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 m da p.c..) e in minima parte in zona "Classe di fattibilità geologica - Classe **2Pg**" – (Fattibilità con modeste limitazioni; Aree debolmente depresse riferibili a paleoalvei o ambiti di fontanili, litologicamente costituiti da ghiaie a supporto clastico e/o di matrice sabbioso limosa sino a sabbie fini limose e limi. Terreni granulari con buone caratteristiche portanti a partire da 3 m da p.c..")

L'area censita nel Comune Censuario di SEGRATE:

- Foglio 49 mappale 40

TAV. 8 : "Sintesi degli elementi conoscitivi"

TAV. 9 : "Fattibilità geologica"

ricade per la maggior parte in zona "Classe di fattibilità geologica – Classe **2Bm**" (Fattibilità con modeste limitazioni; Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaiale a matrice sabbiosa o sabbioso limosa, sabbie ghiaiose, sabbie e sabbie limose. Terreni granulari con soggiacenza < 5m da p.c.. Possibile interazione degli scavi con la superficie piezometrica) e in minima parte in zona "Classe di fattibilità geologica - Classe **2Pg**" – (Fattibilità con modeste limitazioni; Unità Postglaciale – bassa soggiacenza. Aree debolmente depresse riferibili a paleoalvei o ambiti di fontanili, litologicamente costituiti da ghiaie a supporto clastico e/o di matrice sabbioso limosa sino a sabbie fini limose e limi. Soggiacenza <5 m da p.c.. Possibile interazione degli scavi con la superficie piezometrica")

Il tutto come meglio evidenziato negli allegati.

ELENCO ALLEGATI

Allegati:

1. Estratto Normativa Piano di Governo del Territorio
2. Estratto Piano di Governo del Territorio (anno 2012)

Si avvisa:

che il Consiglio di Stato con ordinanza n. 2047/2015 del 13/05/2015, ha accolto, in parte, la domanda del Comune di Segrate di sospensione cautelare della sentenza di primo grado, con la quale il TAR Lombardia ha annullato il PGT. Con la suddetta ordinanza il Consiglio di Stato ha disposto la sospensione cautelare delle statuizioni caducatorie contenute nella sentenza del TAR (N. 00576/2015 REG. PROV. Coll. – N. 01609/2012 REG. RIC.) riferite "alle aree diverse da quelle denominate "TR1-TR2-TR3 e TR4" e quelle riferite "al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi", fissando la trattazione della causa per l'udienza pubblica il 03 Novembre 2015.

Il Dirigente del Settore Ambiente, Territorio e LL.PP.

Arch. Maurizio Rigamonti



AVVISO

Gli atti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (PGT) sono pubblicati sul sito del Comune di Segrate www.comune.segrate.mi.it

La presente dichiarazione in carta libera per uso consentito dalla legge

Si rilascia il presente certificato ai sensi dell'art.30 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per gli usi consentiti dalla Legge.





NORMATIVA - Piano di Governo del Territorio

Allegato n.1

Estratto Normativa del Piano delle Regole

Art. 25 Fasce di rispetto stradale, ferroviario, cimiteriale e altri specifici

1. Nelle fasce di rispetto stradale individuate nell'azzonamento, non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. . Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.
2. Nelle fasce di rispetto sia stradale che ferroviario sono consentite recinzioni di aree di pertinenza di edifici che prospettano sulle stesse, previa autorizzazione degli enti titolari del vincolo.
 1. Per il rispetto della linea ferroviaria e del relativo scalo valgono le norme di legge vigenti.
 2. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è consentita alcuna edificazione, tale zona è definita in sede di Piano Cimiteriale da parte dell'Amministrazione Comunale. Sono ammessi in dette fasce parcheggi d'uso pubblico e l'installazione di chioschi per attività connesse alla presenza del cimitero di carattere provvisorio.
 3. Nelle fasce di rispetto dei pozzi idrici vige la tutela assoluta per la prima area di 10,0 m. di raggio e definite con opere di protezione; nella seconda fascia di 200,0 m. valgono le prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Art. 28 Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi (S)

3. Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal PdS.
4. Le previsioni del PdS determinano effetti sul regime giuridico dei suoli.

Art. 34 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi. (titolo V – Piano Paesaggistico Comunale)

1. L'intero territorio comunale è classificato nella Tavola C11 dal Piano delle Regole in base della sensibilità paesistica dei luoghi. Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime scalo e ferroviario
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive e aree miste residenziali/produttive
3= sensibilità paesistica media	Corridoi ecologici lungo i collegamenti fra i nuovi grandi insediamenti e quelli esistenti e le zone edificate residenziali
4= sensibilità paesistica alta	Quartieri morfologicamente unitari come Milano 2, San Felice, Villaggio Ambrosiano, aree di riqualificazione e valorizzazione ambientale e insediamenti caratterizzati da manufatti di architettura contemporanea di qualità
5= sensibilità paesistica molto alta	Ambiti di valore storico e ambientale, cascine, aree del Parco Agricolo Sud Milano, aree agricole

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'art. 38 e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.
5. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.
6. Gli interventi individuati nella Tavola C11 dal Piano delle Regole come "Fattori di evoluzione del quadro consolidato" dovranno rispettare il livello sensibilità delle diverse zone, e la loro attuazione comporterà la revisione ed adeguamento della Tavola con eventuale innalzamento della classe di sensibilità.

10/10/10

