

**ATTO INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DI PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO “*Centro Parco Lotto 5*”**

Tra

Il **COMUNE DI SEGRATE**, in persona del, Dirigente del Settore Territorio e Sviluppo Economico domiciliata per la carica presso la sede in via Primo Maggio, CF 83503670156, PI 01703890150, e che interviene al presente in forza di provvedimento sindacale di nomina n. prot. del e dei poteri conferiti con delibera di Giunta comunale n. del, di seguito “*il Comune*”

e

la società **EAST PARK SRL** (già **IMMOBILIARE VILLA SRL**), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Melzo (MI) via Giuseppe Mazzini, 18 (C.F. e P.I. 05085940152), di seguito “*East Park srl*” o “*il Soggetto Attuatore*”

e

IMMOBILIARE VILLA DUE S.R.L. in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig. *Villa Paolo*, con sede in Vimodrone (MI) Via Ugo Foscolo, 38 (C.F. e P.I. 11538720969)

i tre soggetti, di seguito, “*le Parti*”

PREMESSO

- 1) Che con Delibera del Consiglio comunale C.C. n. 30/2009 del 9 giugno 2009, è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) “*Centro Parco Lotto 5*”.
- 2) Che, con atto autenticato nelle sottoscrizioni dal Notaio Ovidio DE NAPOLI di Segrate (MI) in data 27 maggio 2011, rep. 77285/17899, registrato a Milano 3 il 15 giugno 2011 al n. 14522 serie 1T, trascritto a Milano 2 il 16 giugno 2011 ai nn. 67997/39190 (convenzione edilizia per l'attuazione del P.I.I.) e ai nn. 67998/39191 (cessione di aree a titolo gratuito in attuazione agli impegni sottoscritti dal P.I.I.), è stata sottoscritta la convenzione (di seguito “*Convenzione di P.I.I.*” o

“Convenzione”) mediante la quale sono stati disciplinati i contenuti e le modalità di attuazione del P.I.I.;

3) Che, l’art 15 della predetta Convenzione, di cui al punto 2), stabilisce una validità di 10 (dieci) anni della stessa convenzione dal momento della stipulazione

4) Che, alla suddetta durata, di cui al punto 3), va sommata la proroga di 3 anni ex Legge n. 98/2013 e di ulteriori 3 anni ai sensi del D.L. 76/2020 che portano la scadenza al 15/06/2027.

5) che, con atto ricevuto dal Notaio Ermogene Miraglia di Bergamo (BG) in data 02 maggio 2022, rep. 14.745, registrato a Bergamo il 19 maggio 2022 al n. 23790 serie 1T, è stata sottoscritto un accordo collaterale (di seguito “Accordo Collaterale”) mediante il quale sono state assunte intese relative all’ attuazione del P.I.I. e che, in particolare, per quanto di interesse ai fini del presente atto, il predetto Accordo Collaterale dispone:

a) la definizione dei contenuti di una proposta di variante al P.I.I. volta a ridefinire la destinazione delle funzioni terziario-commerciali oggi previste, le modifiche atte a meglio integrare il progetto di P.I.I. nel Centroparco e nel futuro “Chilometro Verde”, nonché le modalità e tempistiche di corresponsione della somma dovuta a titolo di standard qualitativo (art. 10 convenzione).

b) l’impegno del Soggetto Attuatore a concorrere al perseguimento dell’onere economico e delle azioni – entro il limite massimo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) includendo in tale somma tutte le spese che sosterrà per i professionisti, i laboratori per le dovute analisi e per le prestazioni erogate dagli enti coinvolti nelle procedure – funzionali a fare sì che le aree esterne al P.I.I. cedute al Comune e destinate alla formazione di parte del Centroparco (convenzione di P.I.I., art.5 punto 5.3), vengano restituite agli usi legittimi.

c) le modalità e tempi di corresponsione della somma pattuita a titolo di standard qualitativo (Convenzione di P.I.I., art.10, punto 10.2);

6) Quanto al profilo sub a) del punto 5), qui di seguito si specifica che nell’Accordo Collaterale:

-) il Comune ha espresso il proprio interesse a conformare le previsioni del P.I.I. alla vigente, sopravvenuta, pianificazione urbanistica, eliminando la previsione della media struttura di vendita (superficie terziaria-commerciale) a favore di maggiore slp a destinazione residenziale ed a favore dell'insediamento di esercizi commerciali di vicinato al piede degli edifici residenziali. Inoltre, il Comune ha auspicato una rivisitazione dell'impianto planivolumetrico del P.I.I. a favore di una completa integrazione dei nuovi volumi con il Centroparco.

-) la sopradetta redistribuzione funzionale e planivolumetrica della superficie lorda di pavimento (slp) prevista dal P.I.I. si rende necessaria per consentire la compenetrazione del Centroparco all'interno dell'ambito di P.I.I. (accessibilità pubblica nell'ambito; cannocchiali prospettici; ecc.);

-) il Soggetto Attuatore ha espresso la volontà di costruire le volumetrie previste dal P.I.I. secondo i più attuali standard in termini di qualità ambientale e di performance energetica;

-) le Parti hanno convenuto di aggiornare il cronoprogramma degli interventi;

Quanto al profilo sub b) del punto 5), qui di seguito si specifica che il predetto Accordo Collaterale disciplina le modalità ed i termini entro i quali il Soggetto Attuatore si è reso disponibile ad eseguire direttamente eventuali interventi di carattere ambientale – ivi inclusi gli oneri derivanti dall'iter autorizzativo – sulle aree di cessione esterna destinate alla realizzazione di verde pubblico. In particolare, per l'area di cui al foglio 20 p.lla 73, "EAST PARK S.R.L." si è impegnata a proseguire negli interventi ambientali, così come previsto dal Tit. V, Parte IV del D.Lgs 152/2006, che saranno ritenuti necessari dalle amministrazioni competenti per la restituzione agli usi legittimi dell'area.

Quanto sopra, nel medesimo termine di seguito pattuito per l'esecuzione degli interventi ambientali sulla totalità delle aree comunali, entro l'importo massimo ed omnicomprensivo di euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero).

7) Quanto al profilo sub c) del punto 5), qui di seguito si specifica che le Parti, per le finalità sottese dall'Accordo Collaterale, hanno convenuto di differire il versamento della seconda rata

dello standard qualitativo previsto dall'art.10 comma 2 della Convenzione al momento del rilascio dell'ultimo permesso di costruire per le opere private destinando la somma corrispondente alla sopradetta seconda rata alla sistemazione dell'area contornata in colore rosso nell'allegato a) del predetto Accordo Collaterale, ossia, alla sistemazione paesaggistica dell'area di confine tra la parte di proprietà di East Park Srl e la parte pubblica del parco.

8) che il presente “Atto Integrativo alla Convenzione del P.I.I. Centro Parco Lotto 5” approvato definitivamente dal Consiglio Comunale con delibera C.C. n. del, trae origine dal succitato “accordo collaterale” e dalla proposta presentata dal Soggetto Attuatore del P.I.I. all'Ufficio Protocollo del Comune in data 11/05/2022 al numero di prot. 18566 (l'istanza iniziale è stata successivamente perfezionata attraverso la presentazione delle integrazioni in data 02/05/2023 prot. 00016832, in data 07/07/2023 prot. 00026828, in data 01/09/2023 prot. 00033247 in data 03/11/2023 prot. 41975, in data 06/11/2023 in data 42175 e in data 11/03/2024 prot.... che prevede:

- a)** la ridefinizione dell'assetto planivolumetrico del P.I.I. secondo uno schema volto a migliorare la permeabilità del nuovo comparto edilizio con il Centroparco e, in prospettiva, una migliore integrazione con il futuro “Chilometro Verde” anche attraverso il miglioramento dell'accessibilità al vicino comparto “Ex Tend”;
- b)** il ridimensionamento delle funzioni commerciali e limitazione ai soli esercizi di vicinato;
- c)** l'asservimento all'uso pubblico di gran parte della superficie fondiaria (frapposta tra i nuovi edifici) quale naturale prolungamento del Centroparco all'interno dell'intervento edilizio (compenetrazione del parco).
- d)** la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e dello standard qualitativo (Convenzione di P.I.I., art.10, punto 10.2) delle opere di urbanizzazione necessarie per garantire l'accessibilità all'ambito di P.I.I. e per attrezzare la porzione di Centroparco immediatamente circostante l'ambito del P.I.I. stesso;

- e) la rideterminazione della dotazione di parcheggi, con una diminuzione complessiva dei posti auto in ragione delle maturate necessità, il tutto come meglio rappresentato nelle relazioni e negli elaborati progettuali allegati alla citata delibera C.C. del
- 9) Che all'art. 6.5 della Convenzione, di cui al punto 2), il Comune riconosceva, in virtù dei meccanismi incentivanti previsti dalla delibera del Consiglio Comunale n° 30/2008, una riduzione del 25% degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, a condizione che gli edifici realizzati in attuazione del P.I.I. ottenessero la certificazione energetica di classe A.
- 10) che il Soggetto Attuatore, nel presente atto integrativo, si impegna a realizzare edifici nZEB, aventi prestazioni energetiche significativamente migliori rispetto alla classe A.
- 11) che il Comune, tramite la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37/2016, ha stabilito di non applicare più, su tutto il territorio comunale, le riduzioni facoltative di cui al comma 1 quater) art.10 Legge Regione Lombardia n. 12/2005 e s.m.i. ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi.
- 12) che il Soggetto Attuatore ha ottenuto, in data 14/07/2022 prot. 27945, il Permesso di Costruire n. 1/22 relativo alla realizzazione del primo edificio del P.I.I. (edificio A), corrispondendo al Comune gli oneri di urbanizzazione come dallo stesso richiesti e calcolati, ovvero privi delle riduzioni del 25% come stabilito dalla delibera C.C. n. 37/2016, con diritto di riserva e quindi riservandosi la facoltà di agire nelle sedi opportune poiché ritiene che la riduzione del 25% sia un diritto acquisito essendo la data di stipula della convenzione antecedente alla delibera di C.C. n.37/2016
- 13) Che "Immobiliare Villa Due s.r.l.", proprietaria di un'area compresa nel perimetro del P.I.I. (distributore carburante) non interessata dagli interventi previsti dal P.I.I. stesso partecipano alla sottoscrizione del presente atto solo ed unicamente per presa visione, venendo sollevata da ogni impegno, obbligo e responsabilità nell'attuazione del P.I.I.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE

Art. 1) Valore delle premesse e degli allegati

- 1.1)** Le premesse e gli allegati del presente Atto integrativo alla Convenzione ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
- 1.2)** La validità della Convenzione, di cui al punto 3) delle premesse del presente Atto Integrativo, viene prorogata per 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto.
- 1.3)** Modificando quanto disposto dall'art. 7.1 dell'Accordo Collaterale, allegato al presente atto sotto la lettera "H", la validità dello stesso viene prorogata per 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto. Di conseguenza, le parti fanno ampio e sostanziale rinvio all'integrale contenuto dell'Accordo Collaterale, che si intende qui come integralmente riportato e ritrascritto in segno di piena e incondizionata accettazione, fermo restando la modifica all'art. 6 di detto Accordo Collaterale in ragione dell'esecuzione di opere di urbanizzazione convenuta a scomputo del secondo rateo di standard qualitativo (cfr. successivo Art. 7).
- 1.4)** Il presente Atto è assunto ai sensi dell'art. 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i.
- 1.5)** Tutti i diritti e gli obblighi insorgenti dal presente atto sono assunti dalle Parti per sé stesse, per i propri successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo.

Art. 2) Oggetto dell'Atto Integrativo

- 2.1)** Con il presente Atto integrativo le Parti intendono introdurre modifiche riguardanti l'attuazione della convenzione del P.I.I. (Atto Notaio dott. Ovidio De Napoli di Segrate sottoscritta, in ultima data, il 27 maggio 2011, rep.77285-rac.17899) con specifiche pattuizioni concernenti il complessivo riassetto planivolumetrico dell'intervento e la

ridefinizione della disciplina di realizzazione delle opere di urbanizzazione così come previste dalla variante al P.I.I. approvata con delibera C.C. n. ... del e così come sinteticamente descritto al successivo Art. 3).

2.2) Le Parti danno atto che per quanto non disciplinato espressamente dal presente atto integrativo si farà riferimento agli accordi contenuti nella Convenzione e nell'Accordo Collaterale alla Convenzione.

Art. 3) Ambito ed attuazione del Programma

3.1) Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal P.I.I. e confermati nel presente atto, l'ambito del P.I.I., tratteggiato in colore rosso sulle planimetrie allegate alla citata delibera CC n..../....., è individuato nel Catasto del Comune di Segrate al Foglio 19, particelle 459, 460, 461, 498, 499, 505 e al foglio 20, particelle 44, 100, 110, 111, 112, 114, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122, 124, ed ha una superficie catastale pari a circa mq. 31.625 contro una superficie reale pari a mq 31.538; si precisa che l'ambito di intervento del P.I.I. comprende unicamente le suddette particelle.

3.2) Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a dare attuazione al P.I.I.:

- a)** avendo già demolito, previa procedura di verifica di necessità di bonifica del sito, gli edifici industriali preesistenti;
- b)** edificando nuovi fabbricati civili aventi un requisito di prestazione energetica nZEB per una superficie lorda di pavimento (Slp) massima di mq 29.921 così rimodulata:
 - Slp per funzioni residenziali: mq 29.571 (massimo)
 - Slp per funzioni terziarie/commerciali per esercizi di vicinato compresa tra mq. 350 (minimo) e mq. 1.700 (massimo)
- c)** adeguando le cessioni di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

primaria in funzione di quanto previsto dalla variante al P.I.I. approvata con delibera CC n. .../... ;

d) realizzando opere di urbanizzazione primaria e secondaria così come previsto dalla variante al P.I.I. approvata con delibera CC n. .../... ;

e) avendo già ceduto gratuitamente al Comune aree esterne all'ambito di P.I.I. per complessivi mq 59.134 secondo quanto previsto dall'art. 4 della Convenzione di P.I.I.;

f) asservendo ad uso pubblico parte delle aree interne alla superficie fondiaria del P.I.I. per una superficie complessiva pari a circa mq 8.114;

g) assolvendo alla corresponsione dello standard qualitativo previsto dalla Convenzione di P.I.I., realizzando opere di urbanizzazione secondaria per un importo corrispondente alla seconda rata della monetizzazione dello standard qualitativo – art. 10 della Convenzione del P.I.I., secondo le modalità stabilite dal successivo art. 7.2) del presente Atto integrativo;

h) a progettare e realizzare, quale contributo volontario del Soggetto Attuatore, impianti di produzione di energia da fotovoltaico sulle coperture di edifici di proprietà del Comune per una potenza installata di 120kW comprensiva di pannelli, zavorre, ed inverter completo di certificazione e pratica di attivazione. Al fine di permettere la realizzazione dell'impianto, di cui al presente punto h), il Comune dovrà garantire:

- la disponibilità di una superficie sufficiente per il tiro in quota e la posa di tutto il materiale occorrente, comprese tutte le fasce di rispetto (come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le distanze minime a livello normativo da lucernari, comignoli, bordo perimetrale, etc.)
- lo spazio occorrente per l'accesso, l'installazione e la futura manutenzione (a carico del Comune) dell'impianto con superfici sgombre, pulite e pronte per la posa dell'impianto.

- che l'area in oggetto sia idonea, dal punto di vista statico-strutturale, all'installazione dell'impianto fotovoltaico. Eventuali rinforzi strutturali (compresa progettazione e collaudo) saranno a carico del Comune.
- che l'area in oggetto sia idonea, dal punto di vista della normativa antincendio, all'installazione dell'impianto fotovoltaico. Eventuali opere di compartimentazione o comunque necessarie all'adeguamento dell'area per adempiere alla normativa antincendio saranno a carico del Comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna all'installazione dell'impianto fotovoltaico assorbendo e facendosi carico di eventuali aumenti dei costi esclusivamente nel caso in cui il Comune comunicherà e consegnerà, al soggetto attuatore, la superficie sulla quale posare l'impianto entro il 30 agosto 2024. La superficie dovrà essere pulita e pronta per ricevere l'impianto. Eventuali lavori di preparazione resteranno in carico all'amministrazione comunale che si impegna altresì ad espletare le procedure burocratiche ed amministrative necessarie per permettere l'inizio dei lavori a partire da settembre 2024. Le caratteristiche tecniche dell'impianto fotovoltaico sono le seguenti:

INTRODUZIONE

Scopo della presente specifica è quello di descrivere la consistenza dell'impianto fotovoltaico che sarà installato presso la superficie di copertura dello stabile indicato dall'amministrazione comunale.

Dimensionamento dell'impianto

Il dimensionamento/potenza dell'impianto fotovoltaico (potenza di picco) è stato concordato tra la pubblica amministrazione e il soggetto attuatore (art. 3.2 par. h dell'atto integrativo della convenzione) ed è pari a 120 kWp.

Descrizione dell'impianto

L'impianto fotovoltaico è costituito da n° 218 moduli fotovoltaici da 550 Wp installati in copertura.

I moduli sono suddivisi su due inverter due inverter da 80 kW.

Sul quadro generale dell'edificio sarà installato l'interruttore generale dell'impianto fotovoltaico, la linea generale in partenza dovrà arrivare in copertura.

In copertura dovrà essere installato il quadro di parallelo lato AC e i due inverter da 60 kW.

Dagli inverter partiranno n. 5 stringhe costituite ciascuna da 20 moduli fotovoltaici.

Per ogni stringa dovrà essere previsto un quadro di stringa di protezione e sezionamento per la manutenzione.

I moduli saranno fissati alla copertura con adatte staffe o zavorre che saranno indicate nel progetto esecutivo.

Lo staffaggio deve essere tale da prevedere la tenuta a folate di vento pari a 150 km/h.

Il Soggetto Attuatore, comunque, adempirà a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente convenzione così come desumibili dalla documentazione tecnico – economica approvata con delibera CC n. .../...

3.3) L'attuazione del P.I.I. così come modificato con la variante approvata con delibera CC n. .../.... dovrà avvenire in conformità a quanto previsto dal presente Atto Integrativo della Convenzione e dall'atto collaterale di Convenzione, alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione, alla tempistica indicata nel cronoprogramma e, in generale, alle previsioni della variante al P.I.I. sottesa dal presente Atto Integrativo così come approvata dal Consiglio Comunale del Comune di Segrate con la delibera C.C. n. del

TAVOLE

1.0	Planimetria Inquadramento Territoriale CTR-PTCM - PTR
2.1	STATO DI FATTO degli ambiti di intervento. Rilievo topografico, fotografico e sottoservizi
2.2	STATO DI FATTO degli ambiti di intervento. Estratto Mappa Catastale e verifica Superfici
2.3	STATO DI FATTO degli ambiti di intervento. Individuazione area su aerofotogrammetrico
3.0	AZZONAMENTO P.R.G. all'approvazione del P.I.I. - P.G.T. Vigente
4.1	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

- 4.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO profili Urbani - Raffronto
- 4.3 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO Cessioni - comparativo - retrocessioni
- 4.4 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO - Verifica Parametri Urbanistici
- 4.5 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO - Verifica Parcheggi
- 4.6 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO -Confronto BAF Target
- 5.1 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - Planimetria di Inquadramento
- 5.2 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - Tavola Sinottica delle reti
- 5.3 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - Sezioni Stradali Tipo
- 5.4 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - DETTAGLI COSTRUTTIVI
- 5.5 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - SEGNALETICA STRADALE
- 5.6 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE PRIMARIA - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E QTE
- 5.7 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Inquadramento generale
- 5.8 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Stato difatto - Planimetria e rilievo fotografico
- 5.9 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Stato di fatto - Sezioni
- 5.10 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Confronto - Gialli e Rossi Planimetria
- 5.11 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Confronto - Gialli e Rossi Sezioni
- 5.12 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - progetto generale - Planimetria e schemi
- 5.13 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Progetto generale - Sezioni
- 5.14 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Focus Prati della Biodiversità e Percorso della Roggia
- 5.15 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Focus Ghianda
- 5.16 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Reticolo idrografico
- 5.17 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Darsena - Planimetria e sezione
- 5.18 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Area bar - Planimetria e sezione
- 5.19 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Spalto verde - Planimetria e sezione
- 5.20 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Aula studio - Planimetria e sezione
- 5.21 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Aula studio - Dettagli e viste
- 5.22 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Area yoga - Planimetria e sezione

- 5.23 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Arena verde grande - Planimetria e sezione
- 5.24 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Stanza della danza - Planimetria e sezione
- 5.25 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Stanza della danza - Dettagli
- 5.26 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Opere a Verde - Planimetria e abaco specie - alberi
- 5.27 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Opere a Verde - Planimetria e abaco specie - arbusti e pr
- 5.28 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Opere a Verde - Tipologici e dettagli
- 5.29 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Arredi - Planimetria e abaco materiali - dotazione di base
- 5.30 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Arredi Aula studio - Planimetria e abaco
- 5.31 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Pavimentazioni - Planimetria, dettagli e abaco materiali
- 5.32 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Illuminazione - Planimetria e dettagli
- 5.33 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Irrigazione - Planimetria e dettagli
- 5.34 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Drenaggio - Planimetria e dettagli
- 5.35 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Sottoservizi - Planimetria e dettagli
- 5.36 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Relazione tecnico descrittiva
- 5.37 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Computo metrico estimativo generale
- 5.38 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Elenco prezzi unitario
- 5.39 PROGETTO OPERE di URBANIZZAZIONE SECONDARIA - Relazione illuminotecnica

ALLEGATI

Allegato A Relazione Tecnica del P.I.I. in variante

Allegato B Valutazione Clima Acustico del P.I.I. in variante

Allegato C Relazione Economico-Finanziaria e Cronoprogramma del P.I.I. in variante

Allegato D Schema Atto Integrativo alla Convenzione

Allegato E – Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. in variante

Allegato F – Studio di Fattibilità Geologica del P.I.I. in variante

Allegato G – Asseverazione di Conformità del P.I.I. in variante

Allegato H – Accordo collaterale atto ricevuto dal Notaio Ermogene Miraglia di Bergamo (BG) in data 02 maggio 2022, rep. 14.745, registrato a Bergamo il 19 maggio 2022 al n. 23790 serie 1T

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati in formato digitale alla Delibera di Consiglio Comunale CC n..... del ..., negli atti del Comune, cui si fa espresso riferimento, dovendosi intendere quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati. Essi sostituiscono gli elaborati allegati alla Convenzione di P.I.I. ed alla delibera di Consiglio Comunale n. 30/2009 del giorno 9 giugno 2009.

3.4) L'attuazione del P.I.I. dovrà in ogni caso risultare conforme alla normativa vigente al momento di formazione dei singoli titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti dal P.I.I.

3.5) Coerentemente con quanto previsto dall'art.14, comma 12, della LR. 11 marzo 2005, n. 12, in sede di attuazione del P.I.I. sono consentite, senza necessità di nuova approvazione da parte del Consiglio Comunale, variazioni delle soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati costituenti il P.I.I., a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., non contrastino con le norme contenute nelle N.T.A del P.I.I., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale.

3.6) Il Comune si obbliga a svolgere l'attività istruttoria necessaria per la verifica dei progetti e per il rilascio dei necessari titoli abilitativi all'esecuzione delle opere edilizie previste dal P.I.I. nel minor tempo possibile e, comunque, entro i termini di legge nel rispetto del cronoprogramma.

3.7) È facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa procedere alla realizzazione dell'intervento edificatorio attraverso un unico titolo abilitativo o una pluralità di titoli, anche cronologicamente autonomi. Al momento del deposito di ogni singola pratica edilizia, dovranno essere documentati, attraverso specifica relazione, la fase di attuazione dei

cantieri e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione primaria a diretto servizio degli immobili di volta in volta realizzati. In ogni caso, il rilascio del certificato di agibilità relativo a ciascun immobile realizzato in attuazione del P.I.I. sarà subordinato all'avvenuto completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'edificio di cui si richiede l'agibilità.

3.8) Per gli interventi edilizi previsti dal P.I.I. che non costituiscono opere di urbanizzazione o opere di interesse pubblico, tenuto conto che il P.I.I. contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, è facoltà del Soggetto Attuatore o dei suoi aventi causa, presentare in luogo delle istanze di permesso di costruire, Segnalazione di Inizio Attività ai sensi della L.R. n.12/2005, restando inteso che i progetti dovranno risultare conformi alle disposizioni del P.I.I. e alla normativa disciplinante l'attività edilizia vigente all'epoca di presentazione delle suddette istanze.

Art. 4) Cessioni, retrocessioni e asservimento di aree

4.1.1) Facendo riferimento all'art. 4 della Convenzione, le Parti, in esecuzione delle modifiche apportate all'impianto planivolumetrico del P.I.I. a seguito dell'approvazione della variante al P.I.I. stesso di cui alla delibera C.C. n. del, con la stipula del presente atto adeguano i trasferimenti immobiliari avvenuti con la Convenzione così come meglio descritto ai punti successivi del presente articolo.

4.1.2) il Soggetto Attuatore con la stipula del presente atto cede gratuitamente al Comune che accetta, le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, così come meglio identificate in colore grigio nella planimetria "Individuazione proprietà, cessioni e retrocessioni" riportata nella tavola 4.3, distinte al NCEU del Comune di Segrate al Foglio 19 a parte del Mapp. 461, parte del Mapp. 459 e parte del Mapp. 499 e al Foglio 20 a parte del Mapp. 110, parte del Mapp. 44 e parte del Mapp. 115 per un totale di circa mq. 6.405.

4.1.3) Il Comune, retrocede al Soggetto Attuatore, che accetta, parte delle aree originariamente destinate alla realizzazione della viabilità e che in ragione della variante al P.I.I. vengono ora ricomprese nella superficie fondiaria così come meglio identificate in colore arancione nella planimetria “individuazione proprietà, cessioni e retrocessioni” riportata nella tavola 4.3, distinte al NCEU del Comune di Segrate al Foglio 19 a parte del Mapp. 460 e al foglio 20 Mapp. 111, 121 e parte del Mapp. 116 per un totale di circa mq 1.920.

4.2) Il Soggetto Attuatore, come indicativamente individuato in retino blu puntinato nel quadro “Cessioni e Asservimenti P.I.I. in Variante” contenuto nella Tavola 4.4 della variante al P.I.I., al fine di reperire la dotazione di standard prevista dalla variante al P.I.I., si obbliga ad asservire ad uso pubblico una porzione dei giardini condominiali per una superficie complessiva pari a circa mq 8.114;

4.2.1) Le Parti danno atto che la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico di cui al precedente punto 4.2) del presente articolo, resteranno in perpetuo a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

4.2.2) Il Soggetto Attuatore, si impegna a condividere con il Comune il tracciato della fibra ottica ed il posizionamento delle telecamere di videosorveglianza impegnandosi sin da ora ad assumersi l'onere del posizionamento delle opere edili necessarie per il cablaggio della fibra ottica e il posizionamento di eventuali pali di ancoraggio delle telecamere di videosorveglianza.

4.2.3) Al Comune resteranno perpetuamente in capo le spese per la fornitura di energia elettrica per l'illuminazione pubblica e per la videosorveglianza nonché il costo di estensione della rete di videosorveglianza incluse le videocamere ed i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle suddette reti di illuminazione e

videosorveglianza ricadenti nelle aree asservite ad uso pubblico. Detto intervento sarà eseguito entro il termine di conclusione dei lavori sulle aree asservite all'uso pubblico.

4.3) Il Soggetto Attuatore garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree cedute o asservite al Comune e che le stesse risultano libere da pesi, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura, fatta eccezione per le seguenti formalità: ipoteca.....

4.4) Ai fini fiscali e patrimoniali le Parti danno atto che la cessione di aree di cui ai precedenti punti 4.1.2) e 4.1.3) del presente articolo e finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria; pertanto, ai soli fini dell'iscrizione a repertorio delle sopraindicate cessioni, le parti dichiarano che valore degli immobili ceduti e retroceduti è pari a euro.....e che trattandosi di cessione a titolo gratuito a favore di ente pubblico territoriale la stessa è soggetta alla imposta di registro in misura fissa, all'imposta ipotecaria in misura fissa e all'imposta catastale in misura ordinaria.

4.5) Le Parti danno atto che per natura e articolazione del P.I.I. le cessioni e gli asservimenti di aree di cui ai precedenti punti 4.1.2), 4.1.3) e 4.2) del presente articolo necessitano di successivi atti di identificazione catastale e di asservimento da redigersi a cura e spese del Soggetto Proprietario ed Attuatore. Detto atto dovrà essere predisposto prima del collaudo delle opere di urbanizzazione che si andranno a realizzare sulle aree stesse, pena l'impossibilità di perfezionamento del collaudo.

4.6) Tutti gli oneri, spese e tasse derivanti dalle cessioni di cui al presente articolo, compresi quelli di frazionamento, identificazione catastale, registrazione, trascrizione e notarili sono a carico del Soggetto Attuatore.

4.7) Le aree cedute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I. e dalla successiva variante, rimarranno nella detenzione del Soggetto Attuatore sino all'avvenuto collaudo ed alla successiva consegna al Comune delle

opere di urbanizzazione. Sino al momento della consegna al Comune delle opere di urbanizzazione primaria restano a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri inerenti alle suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità anche in ordine alla custodia e manutenzione delle stesse

4.7.1) Le Parti danno atto che le aree cedute al Comune di cui al precedente punto 4.1.2), per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, non hanno valenza di standard urbanistico, ad eccezione della porzione adibita a parcheggio pubblico (mq 3.843) che invece viene compresa nel computo della dotazione complessiva di standard del P.I.I. così come evidenziato nella Tav 4.5 allegata alla variante del P.I.I.

4.7.2) Qualora in sede di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione primaria relative alle aree di cui al punto 4.1.2), fosse necessario modificare la superficie complessiva delle suddette aree, la dotazione totale di standard del P.I.I. reperito e la monetizzazione dello standard qualitativo, di cui all'art 10 della Convenzione, non dovranno subire riduzioni.

4.7.3) A seguito delle modifiche introdotte con il presente atto e con l'Accordo collaterale, come riportato al punto 8)e) delle premesse è stata rideterminata la dotazione di parcheggi; con il presente atto il Comune estingue la servitù perpetua delle aree destinate alla realizzazione dei parcheggi denominati "P1" e "P2" della superficie rispettivamente di mq 3.007 e mq 8.950 – per un totale complessivo di circa mq. 11.957 - istituita con la convenzione di P.I.I. come riportato nell'"azzonamento da convenzione vigente" identificata in colore grigio nella Tav. 4.3 allegata al presente atto.

4.8) Con la stipula del presente Atto Integrativo, il Comune concede procura al Soggetto Attuatore per sottoscrivere tutti gli atti necessari all'asservimento di elettrodotti e cabine elettriche presenti all'interno dell'ambito di P.I.I. a favore di e-distribuzione S.p.A., società soggetta a direzione e coordinamento di ENEL S.p.A.

Art. 5) Reperimento della dotazione di Standard

5.1) Le Parti danno atto che il fabbisogno di standard urbanistici indotto dalle funzioni e dai pesi insediativi previsti dalla Convenzione di P.I.I. fu determinato, in assenza del Piano dei Servizi di cui all'art. 7 e successivi della L.R. n. 12/2005, applicando le disposizioni dell'art. 22 della previgente L.R. 15 aprile 1975, n. 51, per le quali la dotazione richiesta assommava a 38.664 mq. Si dà atto che la Convenzione prevede anche la compensazione dello standard urbanistico sottratto al PRG allora vigente per effetto della modifica degli azzonamenti e che ha richiesto il reperimento di ulteriori 14.553 mq di standard conseguendo che il fabbisogno complessivo di aree a standard del P.I.I. fu determinato in 53.217 mq (38.664 mq più 14.553 mq). La dotazione di standard reperita con la Convenzione (vedi art.5 ed art.10 della Convenzione – tav. 4.1 P.I.I.) ammontava a 110.846 mq corrispondente alla somma di 59.134 mq di aree a verde pubblico cedute esternamente all'ambito di P.I.I.; 11.957 mq di aree a parcheggio privato asservito ad uso pubblico interne all'ambito di P.I.I.; 39.756 mq di standard qualitativo

5.2) Le Parti danno atto che la determinazione del fabbisogno di standard della variante al P.I.I. viene eseguita applicando i criteri originari, pertanto, in conseguenza della diversa ripartizione della slp ammessa dalla variante al P.I.I. essa è quantificata in 39.378 mq (nello scenario di massimo impatto, ossia, con la massima quantità di superficie residenziale).

5.3) Le Parti danno atto che a fronte del fabbisogno di aree a standard di 39.378 mq, la dotazione di aree pubbliche o di interesse pubblico prevista dalla variante del P.I.I. resta uguale a quella del P.I.I. originario, ossia, 110.846 mq e viene così reperita:

- a)** conferma della cessione di aree a verde pubblico esterna al perimetro di P.I.I. per una superficie complessiva di mq 59.134;
- b)** cessione di aree a parcheggi pubblici interna al perimetro di P.I.I. per una superficie complessiva pari a mq. 3.843;

- c) monetizzazione di “standard qualitativo” per una somma di € 4.537.639, pari ad una superficie equivalente di mq 39.755, con la seguente modalità:
- versamento (già assolto con le modalità previste dalla Convenzione del P.I.I.) per € 2.268.819,50 pari a una superficie equivalente di mq 19.877 (art.10.2 della Convenzione del P.I.I.)
 - realizzazione di opere di urbanizzazione con le modalità indicate al successivo art. Art. 7) per un importo pari a € 2.268.819,50 pari a una superficie equivalente di mq 19.877
- d) asservimento ad uso pubblico di parte della superficie fondiaria (spazi verdi, camminamenti e piazze pedonali in continuità con il Centroparco), per una superficie complessiva minima pari a 8.114 mq

Art. 6) Oneri di urbanizzazione

6.1) Con riferimento all'art.6 della Convenzione si dà atto che in applicazione delle tariffe stabilite con delibera C.C. n. 26/2020 del 20 Luglio 2020, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'edificazione delle volumetrie previste dal P.I.I., salvo eventuali riduzioni in virtù dei meccanismi di incentivazione energetica di cui al punto 9) delle premesse del presente Atto Integrativo, nello scenario con la massima superficie residenziale previsto dalla variante del P.I.I. stesso (scenario più gravoso) assommano ad euro 3.123.578,55 come da seguente calcolo:

- funzione residenziale: $88.713\text{mc} \times 34.85 \text{ €/mc} = 3.091.648,05 \text{ €}$
- funzione commerciale: $350\text{mq} \times 91,23 \text{ €/mq} = 31.930,50 \text{ €}$
- Totale oneri urbanizzazione primaria: $3.123.578,55 \text{ €}$

6.2) Con riferimento all'art.6 della Convenzione si dà atto che, in ragione delle tariffe stabilite con delibera C.C. n. 26/2020 del 20 Luglio 2020, l'importo gli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti per l'edificazione delle volumetrie previste dal P.I.I., salvo eventuali

riduzioni in virtù dei meccanismi di incentivazione energetica di cui al punto 9) delle premesse del presente Atto Integrativo, nello scenario con la massima superficie residenziale (scenario più gravoso) assommano ad euro 3.024.120,79 come da seguente calcolo:

- funzione residenziale: $88.713\text{mc} \times 33,83 \text{ €/mc} = 3.001.160,79 \text{ €}$
- funzione commerciale: $350\text{mq} \times 65,60 \text{ €/mq} = 22.960,00 \text{ €}$
- Totale oneri urbanizzazione secondaria: 3.024.120,79 €

Art. 7) Opere di Urbanizzazione – Esecuzione a scomputo

7.1) Modificando quanto convenuto nell'art. 6) dell'Accordo Collaterale allegato al presente atto sotto la lettera "H", il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'attuazione del P.I.I. le opere di urbanizzazione primaria previste dal P.I.I. stesso, così come meglio descritto negli elaborati progettuali allegati alla delibera di C.C. n. del (serie numero 5) e che in questa sede vengono così sinteticamente descritte:

- a)** realizzazione del nuovo snodo viario rotatoria per garantire una corretta accessibilità al nuovo intervento edilizio previsto dal P.I.I. nonché migliorare l'accessibilità del vicino comparto "Ex Tend";
- b)** realizzazione di un parcheggio a servizio delle nuove residenze immediatamente a sud della nuova rotatoria;
- c)** realizzazione di un controviale alla Strada Cassanese con parcheggi pubblici a servizio delle nuove residenze e delle attività terziario-commerciali;

7.1.2) Le Parti danno atto che le opere di cui ai punti a) e b) sono già in corso di costruzione per un ammontare complessivo di euro **1.011.505,79** (euro 988.751,51 per opere e oneri per la sicurezza ed euro 22.754,28 da corrispondere all'ente gestore per l'estensione della rete idrica) calcolato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto

esecutivo e redatto sulla base del Prezzario Regione Lombardia 2022 aggiornato Luglio, redatto in funzione dei progetti preliminari delle opere di urbanizzazione primaria (tavole da 5.1 a 5.6 del P.I.I.). Il costo delle opere di cui al punto c) redatto in funzione dei progetti preliminari di cui sopra, allo stato di progetto attuale assomma ad euro **690.945,89** calcolato sulla base del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo e redatto sulla base del Prezzario Regione Lombardia 2023. Il totale del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dalla variante al P.I.I. assomma ad euro **1.702.451,68**. Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal P.I.I., verrà integralmente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. La somma eventualmente residuale degli oneri di urbanizzazione primaria verrà portata a scomputo delle opere di urbanizzazione secondaria.

7.1.3) Il Soggetto Attuatore accetta sin d'ora di realizzare le predette opere di urbanizzazione primaria anche qualora, in sede di progettazione esecutiva delle medesime, risultasse che il costo effettivo delle stesse sia superiore a quanto preventivato in sede di P.I.I. accollandosi i maggiori costi realizzativi.

7.1.4) Qualora in sede di progettazione esecutiva il Comune richieda delle modifiche sostanziali al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria approvato in sede di variante al P.I.I. o richieda la realizzazione di opere originariamente non previste, il costo delle opere di urbanizzazione dovrà essere ricalcolato in funzione del Listino Regione Lombardia vigente al momento del rilascio dei provvedimenti edilizi necessari per dare corso alle opere di urbanizzazione. In tal caso, l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto ai costi preventivati nella variante al P.I.I. verrà corrisposto dallo stesso Comune al Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio dei relativi titoli abilitativi, affinché lo stesso possa immediatamente procedere all'appalto ed alla realizzazione delle opere autorizzate.

7.2) Il Soggetto Attuatore, per sé e per i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, con la stipula del presente atto si impegna a realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dello standard qualitativo del P.I.I., le opere di urbanizzazione secondaria previste dalla variante del P.I.I. (elaborati serie numero 5), così sinteticamente descritte:

a) realizzazione opere a verde e attrezzature di uso pubblico per la sistemazione di un'area posta nel Centroparco immediatamente a Sud dell'ambito del P.I.I. al fine di attrezzare uno spazio pubblico destinato in particolare ai cittadini di età compresa tra i 16 ed i 25 anni

b) realizzazione opere a verde e sistemazione dell'area pubblica ad est del P.I.I.

7.2.2) Le Parti danno atto che in virtù dei computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione secondaria redatti in funzione dei progetti preliminari delle opere allegati alla variante di P.I.I. (Tavole da 5.7 a 5.19), facendo riferimento al Listino Regione Lombardia 2023 il costo delle opere di cui ai punti a) e b) ammonta complessivamente a euro **4.753.065,00** di cui euro **4.133.100,00** per opere e euro **619.965,00** per spese tecniche (pari al 15% delle opere). Il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.I.I., verrà integralmente scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti nonché, dalla somma ancora dovuta per l'assolvimento dello standard qualitativo previsto dal P.I.I.

7.2.3) Il Soggetto Attuatore accetta sin d'ora di realizzare le predette opere di urbanizzazione secondaria anche qualora, in sede di progettazione esecutiva delle medesime, risultasse che il costo effettivo delle stesse sia superiore a quanto preventivato in sede di P.I.I. accollandosi i maggiori costi realizzativi.

7.2.4) Qualora in sede di progettazione esecutiva il Comune richieda delle modifiche sostanziali al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione secondaria approvato in sede di variante al P.I.I. o richieda la realizzazione di opere originariamente non previste,

il costo delle opere di urbanizzazione dovrà essere ricalcolato in funzione del Listino Regione Lombardia vigente al momento del rilascio dei provvedimenti edilizi necessari per dare corso alle opere di urbanizzazione. In tal caso, l'eventuale maggior costo delle opere di urbanizzazione rispetto ai costi preventivati nella variante al P.I.I. verrà corrisposto dallo stesso Comune al Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio dei relativi titoli abilitativi, affinché lo stesso possa immediatamente procedere all'appalto ed alla realizzazione delle opere autorizzate.

7.2.5) Allo stesso modo qualora dovessero rendersi necessarie, per adempiere al codice dei contratti e sue successive modifiche e integrazioni, delle gare anche a livello europeo, il costo di tale procedura verrà corrisposto dallo stesso Comune al Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio dei relativi titoli abilitativi, affinché lo stesso possa immediatamente procedere alla realizzazione delle opere autorizzate.

7.3) Le Parti danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta alla disciplina del codice degli appalti e pertanto il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare le opere di urbanizzazione succitate nel rispetto delle procedure ivi stabilite.

7.4) Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in coerenza ai progetti approvati e ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva ed adottando materiali di prima scelta al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione sino al termine previsto per la consegna di cui all'art.9 della Convenzione.

Art. 8) ...formule di rito