

SCHEMA DI CONVENZIONE

INTEGRAZIONE ALLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA IN DATA 01 OTTOBRE 2019 REP. N. 46.315 RACC N. 21.262, PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO-ARTIGIANALE DENOMINATO "PAV 4" QUALE AMBITO DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE PRODUTTIVA, ARTIGIANALE INDUSTRIALE DEL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE – AMBITO “ARU 3” E AMBITO DELLA CITTA' CONSOLIDATA PRODUTTIVI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI PRESSO "STRADA 103 – NUOVA CASSANESE" NEL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA IN VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT VIGENTE – SPECIFICAZIONE DELLE NTA.

L'anno _____, addì _____ del mese di _____ (___/___/___), avanti a me Dr _____ Notaio _____ in _____ iscritto presso il collegio notarile di _____ sono personalmente comparsi:

I sottoscritti:

Sig./ra _____, nato/a a _____ (_____) il _____, domiciliato/a per la carica in Pozzuolo Martesana (MI), Via Martiri della Liberazione n. 11, che agisce e stipula esclusivamente nella sua qualità di Responsabile dell'area _____ del COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA con sede in Pozzuolo Martesana (MI), Via Martiri della Liberazione n. 11, Codice Fiscale n. 83504230158, in forza dall'atto di nomina del Presidente dell'Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana in data _____ n. _____ che in copia conforme al presente atto si allega sotto la lettera "_____" ed in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale n. _____ del _____ e n. _____ del _____, che in copia autentica si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "_____" e "_____",

in seguito denominato "COMUNE";

- **INNOCENTI SANDRO**, nato a Genova il 01/07/1963, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara d'intervenire al presente atto nella sua qualità di Consigliere di Amministrazione della società "**PROLOGIS ITALY II REIF – FIA GESTITO DA PROLOGIS MANAGEMENT S.à.r.l.**" con sede in Milano, via Marina n. 6,

capitale sociale euro _____ , codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 09244750965, R.E.A. n. MI-2087285; a quanto oltre autorizzato in virtù dei poteri conferitigli con deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data [...] che, in estratto certificato conforme all'originale da me notaio in data odierna, repertorio n. [...], si allega al presente atto con la lettera "[...]";

di seguito "OPERATORE";

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

a) l'"Operatore" sopra rappresentato, risulta essere proprietario degli immobili siti in Pozzuolo Martesana, per come di seguito individuato:

- Catasto dei Fabbricati - Comune di Pozzuolo Martesana, con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 3, particella 660, Sub 4, Categoria D/7, Rendita € 109.076,90;
- Foglio 3, particella 660, Sub 5, Categoria D/7, Rendita € 34.240,00;
- Foglio 3, particella 794, Sub 1, Categoria D/1, Rendita € 47,00;
- Foglio 3, particella 794, Sub 2, Categoria D/1, Rendita € 33,00;
- Foglio 3, particella 814, Categoria E/3, Rendita € 3.900,00;
- Foglio 3, particella 723, Sub 1 Categoria E/3, Rendita € 5.300,00;

- Catasto dei Terreni - Comune di Pozzuolo Martesana, con i seguenti dati identificativi:

- Foglio 3, particella 660, Sub 6 bene comune non censibile ai sub 4 e 5;

- Foglio 3, particella 613, Qualità Classe Incolto Prod. U, Sup. Are 00 ca 30, R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;
- Foglio 3, particella 708, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 01 ca 52, Deduz. IL24A, R.D. € 1,24 - R.A. € 1,37;
- Foglio 3, particella 709, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca 99, Deduz IL24A, R D. € 0,81 - R.A. € 0,89;
- Foglio 3, particella 711, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca 47, Deduz. IL24A, R.D. € 0,38 - R.A. € 0,42;
- Foglio 3, particella 712, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca 06, Deduz IL24A, R.D. € 0,05 - R.A. € 0,05;
- Foglio 3, particella 715, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 01 ca 70, Deduz IL24A, R.D. € 1,39 - R.A. € 1,54;
- Foglio 3, particella 716, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 05 ca 90, R.D. € 0,18 - R.A. € 0,06;
- Foglio 3, particella 717, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 01 ca 43, Deduz IL24A, R.D. € 1,17 - R.A. € 1,29;
- Foglio 3, particella 718, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 13 ca 07, R.D. € 0,41 - R.A. € 0,14;
- Foglio 3, particella 719, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca 37, Deduz. IL24A, R.D. € 0,30- R.A. € 0,33;
- Foglio 3, particella 720, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca 97, Deduz. IL24A, R.D. € 0,79- R.A. € 0,88;
- Foglio 3, particella 621, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 07 ca 00, R.D. € 0,22 - R.A. € 0,07;
- Foglio 3, particella 627, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 00 ca

20, R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 632, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 02 ca 13, R.D. € 0,07 - R.A. € 0,02;

- Foglio 3, particella 634, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 02 ca 22, R.D. € 0,07 - R.A. € 0,02;

- Foglio 3, particella 636, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 02 ca 05, R.D. € 0,06 - R.A. € 0,02;

- Foglio 3, particella 619, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 02 ca 29, R.D. € 0,07 - R.A. € 0,02;

- Foglio 3, particella 754, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 13 ca 86, R.D. € 0,43 - R.A. € 0,14;

- Foglio 3, particella 755, Qualità Classe Incolto. Ster., Sup. Are 01 ca 30;

- Foglio 3, particella 756, Qualità Classe Incolto Ster., Sup. Are 00 ca 25;

- Foglio 3, particella 759, Qualità Classe Incolto Ster., Sup. Are 05 ca 37;

- Foglio 3, particella 763, Qualità Classe Incolto Ster., Sup. Are 00 ca 06;

- Foglio 3, particella 765, Qualità Classe Incolto Ster., Sup. Are 00 ca 11;

- Foglio 3, particella 766, Qualità Classe Incolto Prod.U, Sup. Are 02 ca 14, R.D. € 0,07 - R.A. € 0,02;

- Foglio 3, particella 776, Qualità Classe Incolto Prod.U, Sup. Are 09 ca 97, R.D. € 0,31 - R.A. € 0,10;

- Foglio 3, particella 778, Qualità Classe Incolto Prod.U, Sup. Are 00 ca 11, R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 782, Qualità Classe Incolto Prod.U, Sup. Are 04 ca 22, R.D. € 0,13 - R.A. € 0,04;

- Foglio 3, particella 730, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca

30, R.D. € 0,24 - R.A. € 0,27;

- Foglio 3, particella 737, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 01 ca

35, R.D. € 0,04 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 741, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 05 ca

05, R.D. € 0,16 - R.A. € 0,05;

- Foglio 3, particella 770, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 01 ca

00, R.D. € 0,03 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 787, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 04 ca

85, R.D. € 0,15 - R.A. € 0,05;

- Foglio 3, particella 757, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 00 ca

10, R.D. € 0,01 - R.A. € 0,00;

- Foglio 3, particella 758, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 00 ca

55, R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 760, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 00 ca

76, R.D. € 0,02 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 764, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 00 ca

03, R.D. € 0,01 - R.A. € 0,01;

- Foglio 3, particella 784, Qualità Classe Incolto. Prod. U, Sup. Are 07 ca

45, R.D. € 0,23 - R.A. € 0,08;

- Foglio 3, particella 785, Qualità Classe Semin. Irrig. 2, Sup. Are 00 ca

15, R.D. € 0,12 - R.A. € 0,14;

b) il Comune di Pozzuolo Martesana è dotato di P.G.T., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 18 luglio 2014, la cui efficacia è intervenuta a seguito della pubblicazione sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 3 del 20 gennaio 2016;

c) le aree sopra individuate sono destinate nel Piano delle Regole del P.G.T. vigente come segue:

- ambito della "Città da Consolidare - Piani Attuativi Vigenti - Ambiti della Città da Consolidare produttiva/artigianali soggetti a Piano Attuativo - PAV 4", i cui interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 24 delle Norme Tecniche del medesimo Piano delle Regole,
- ambito della "Città da Consolidare - Ambiti di Ricomposizione Urbana - ARU 3", i cui interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 25 delle Norme Tecniche del medesimo Piano delle Regole,
- ambito della "Città Consolidata - Ambiti della città consolidata produttivi artigianali-industriali" i cui interventi ammessi sono disciplinati dall'art. 21 delle Norme Tecniche del medesimo Piano delle Regole;

d) ai sensi dell'art. 14 della L.r 12/2005 ed in conformità del citato art. 24, in data 04 aprile 2019 prot. 3777, l'"Operatore" ha presentato al Comune di Pozzuolo Martesana una proposta di variante di Piano Attuativo convenzionato di cui all'atto a rogito Notaio Angelo Busani sopra citato in data 01 ottobre 2019 n. 46.315 di Rep., relativo agli ambiti:

- ambito PAV 4, del Piano delle Regole vigente;
- ambito ARU3 - Ambito di Riqualificazione Urbana;
- ambito della città consolidata produttivi artigianali-industriali;

e) con delibera di Consiglio Comunale n.21 del 10 aprile 2019 ha adottato la variante al piano attuativo denominato PAV4 costituito dai seguenti elaborati:

VARIANTE A PIANO ATTUATIVO

- Tavola 01 - Inquadramento territoriale - Estratti della Carta Tecnica Regionale, ortofoto, estratto catastale;

- Tavola 02 - Inquadramento urbanistico - Estratti del P.G.T. del Comune di Pozzuolo Martesana - Piano delle Regole. Classificazione del territorio e vincoli amministrativi Piano delle Regole - Vincoli storico Amministrativi Reticolo idrico minore - Stralcio tavola 1B;
- Tavola 03 - Estratto della classificazione acustica del territorio vigente;
- Tavola 04 - Determinazione Superficie territoriale - Rilievo;
- Tavola 04 B - Estratto catastale con individuazione proprietà;
- Tavola 05 - Planivolumetrico comparativo;
- Tavola 06 - Planivolumetrico;
- Tavola 07 - Planimetria di individuazione aree destinate a servizi pubblici in cessione ed in asservimento pubblico;
- Tavola 08 - Planimetria viabilità e servizi in cessione all'uso pubblico;
- Tavola 09 - Planimetria delle superfici verdi e drenanti;
- Tavola 10 - Verifica analitica superficie coperta;
- Tavola 11 - Verifica analitica parcheggi privati;
- Tavola 11B - Progetto delle reti private di raccolta delle acque bianche e delle acque nere;
- Tavola 12 - Tipi edilizi - Prospetto e sezione;
- Tavola 13 - Opere di urbanizzazione primaria parcheggio asservito a uso pubblico;
- Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria. Studio di fattibilità tecnico - economica progetto di accesso S.P. 103 - Planimetria stato di fatto, progetto e raffronto;
- Tavola 14B - Opere di urbanizzazione primaria. Studio di fattibilità tecnico - economica Progetto di accesso S.P. 103 - Sezioni e particolari costruttivi;
- Tavola 15 - Opere di urbanizzazione primaria: studio di fattibilità' tecnico

economico. Planimetria - schema delle reti tecnologiche;

- Tavola 16 - Opere di urbanizzazione primaria. Studio di fattibilità tecnico economico - Schema della rete;

- Tavola 17 - Opere di urbanizzazione primaria. Studio di fattibilità tecnico economico. Schema della rete energia elettrica e pubblica illuminazione;

- Tavola 18 - Opere di urbanizzazione primaria. Progetto di fattibilità tecnico economico - Rete SNAM;

- Tavola 19 - Opere di urbanizzazione primaria progetto fattibilità tecnico economico - Particolari fognatura;

- Allegato A - Titoli di proprietà e visure catastali;

- Allegato B - Relazione tecnico illustrativa;

- Allegati C - Relazione delle reti di raccolta delle acque bianche e delle acque nere;

- Allegato D1 - Relazione geologica;

- Allegato D2 - Relazione geotecnica;

- Allegato E - Previsione impatto acustico;

- Allegato F - Studio di impatto viabilistico;

- Allegato G - Relazione invarianza idraulica;

- Allegato H - Computo metrico - Q.E.;

- Allegato I - Studio di prefattibilità;

- Allegato L - Relazione sicurezza;

- Allegato M - Relazione impianto elettrico pubblico;

- Allegato N - Relazione OO.UUP;

- Tavola 01a - Planivolumetrico - Planivolumetrico schema reti e distribuzione servizi;

- Tavola 02a - Planivolumetrico - Viabilità interna dei mezzi pesanti;
 - Ricevuta pagamento diritti di segreteria;
 - Schema convenzione;
- f) con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 9 settembre 2019, veniva approvata la variante al Piano Attuativo denominato "PAV4";
- g) con atto a rogito Notaio Angelo Busani di Milano in data 01 ottobre 2019 n. 46.315 di Rep., registrato a Milano 1 in data 9 ottobre 2019 al n. 31085 serie 1T, trascritto a Milano 2 in data 30 ottobre 2019 al n. 88343 del Registro Particolare, è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa all'ambito urbanistico denominato "PAV 4", in seguito denominata "Variante alla convenzione";
- h) il soggetto che ha stipulato la "Variante alla convenzione" ha presentato SCIA alternativa al Permesso di Costruire n.13996 del 27/12/2019 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in conformità alla convenzione stipulata in data 01 ottobre 2019 n. 46.315 di Rep.,
- i) l'Operatore "**PROLOGIS ITALY XXXIX S.r.l.**" in attuazione della Variante alla convenzione ha presentato i seguenti titoli edilizi:
- * SCIA per opere di cantierizzazione (recinzione, scolturamento, allestimento cantiere) presentata il 26/11/2018 prot. N. 13201 e successiva SCIA in variante per scavi di fondazione e ampliamento area di scolturamento presentata il 25/02/2019 prot.n. 2358;
 - * SCIA per spostamento di tratto di canale irriguo privato all'interno dell'area PAV4 presentata il 15/01/2019 prot. n. 664 e successiva fine lavori presentata il 28/01/2019, alla cui pratica è stata anche presentata una richiesta di Cessata funzionalità idraulica del tratto dismesso il 24/01/2019 prot. 937 e rilascio Cessata funzionalità idraulica del tratto

disMESSo il 28/01/2019 prot. 1115/2019;

- * SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497 a rispetto degli indici vigenti pari a mq. 16.483,29 di Superficie lorda di pavimento;
- * Autorizzazione da parte del Settore Ambiente ed Ecologia del taglio degli alberi ad alto fusto rilasciata il 28/03/2019 prot.n.3442/2019, a seguito della cessata funzionalità idraulica del tratto di canale disMESSo.
- * Richiesta di Autorizzazione paesaggistica per la trasformazione del vincolo bosco trasformabile insistente su un'area interna al lotto fatta a Città metropolitana il 19/03/2019 prot. N.66044 e successiva autorizzazione paesaggistica ordinaria rilasciata dal Comune di Pozzuolo Martesana il 28/06/2019 prot.n.7296/2019;
- * Richiesta di trasformazione del bosco inoltrata a UTR Milano il 09/09/2019 prot.n. AE07.2019.0021584 e rilascio autorizzazione con Decreto di trasformazione n.14147 del 04/10/2019;
- * SCIA alternativa al permesso di Costruire in variante per l'ampliamento del magazzino e sistemazione aree esterne n.133/2019 presentata il 25/09/2019 prot. N. 10730 alla SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 n.34/2019 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497;
- * SCIA alternativa al permesso di Costruire in variante per l'ampliamento del magazzino e sistemazione aree esterne n.136/2019 presentata il 02/10/2019

prot. N. 10793 alla SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di un nuovo magazzino con sistemazione di aree esterne a verde e parcheggi privati in sviluppo al piano attuativo vigente PAV 4 n.34/2019 presentata il 28/02/2019 prot. N. 2497;

- * SCIA di variante finale per piccole modifiche interne al magazzino presentata il 01/09/2020 prot.n.7522 pratica n.71/2020;
- * Fine lavori parziale dell'area Deposito 01 il 23/03/2020 prot.n. 2990 e agibilità parziale per la stessa area il 23/03/2020 prot.n.3023;
- * Fine Lavori parziale dell'intero magazzino il 26/10/2020 prot.n.9363 e agibilità parziale per la stessa area il 06/11/2020 prot.n.9832;
- * SCIA alternativa al permesso di Costruire per la realizzazione di Opere di Urbanizzazione per aree che saranno assoggettate a uso pubblico in attuazione alla variante di piano attuativo approvato con DGC n. 41 del 09/09/2019 n.178/2019 presentata il 27/12/2019 prot. N. 13996;
- * Fine Lavori Parziale per la cabina Elettrica presentata il 09/03/2020 prot.n. 2623 e agibilità parziale per la stessa presentata il 09/03/2020 prot.n.2649;
- * Richiesta di modifica del progetto di estensione della rete fognaria inerente lo sviluppo di variante di piano attuativo presentata il 31/12/2019 prot. N. 14054 e approvato con DGC n. 14 del 26/05/2020;
- * Istanza di richiesta di parere tecnico preventivo relativamente al progetto esecutivo delle opere fognarie di urbanizzazione comprese nel Piano Urbanistico fatta il 02/01/2020 prot.n.24 e rilascio di parere tecnico preventivo da CAP Holding Spa inerente allaccio alla pubblica fognatura ricevuto il 20/01/2020 prot. N. 414 Rif. PTP/003/2020;

- * Richiesta a Città Metropolitana di nuovo accesso carraio dalla SP103 dir come da variante a piano attuativo presentata il 10/12/2019 prot. N. 291249 e rilascio concessione per realizzazione di accesso carraio a servizio di nuova attività logistica il 25/02/2020 RC n. 1394.
- * Voltura dei titoli abilitativi da Prologis Italy XXXIX Srl a Prologis Italy II Reif - Fia gestito da Prologis Management S.à.r.l in data 02/12/2022 a seguito di Atto di conferimento a fondo di investimento alternativo immobiliare Riservato;
- * Comunicazione di Fine lavori parziale prot. del 02/12/2022 per parte delle Opere inerenti all'istanza prot.13996 pratica n. 178/2019-0;
- * Richiesta di Collaudo parziale per le Opere al punto precedente indicate;
- * Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica semplificata in variante ai sensi dell'art.146 comma 9 del D.Lgs. 42/2004 alla Autorizzazione Paesaggistica n.9392/2019 del 27/08/2019;
- * SCIA condizionata al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica Semplificata prot. 12531 del 10/12/2021 per interventi di mitigazione e piantumazione previsti nello Sviluppo della Variante al piano Attuativo;
- * SCIA Alternativa al Permesso di Costruire per la realizzazione di un ampliamento dell'immobile esistente prot. 3117 del 28/03/2022.
- * Istanza di richiesta di avvio al procedimento di modifica alla Variante di Piano attuativo al Comune di Pozzuolo Martesana prot. n. 1255 del 04/02/2022;
- * Delibera di Giunta Comunale n. 18 del 02-05-2022 avente in oggetto: "AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE PRODUTTIVO - ARTIGIANALE DENOMINATO PAV4 E CONTESTUALE AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS;

- * Invio al comune di Pozzuolo Martesana del Rapporto Preliminare relativo al procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione Ambientale Strategica tramite PEC il 05/09/2022 prot n. 9091/2022 del 06/09/2022;
- * Avvio del procedimento da parte del Comune di Pozzuolo Martesana della variante al piano attuativo denominato pav4 unitamente alla verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica (VAS) in data 04/11/2022;
- * Comunicazione di Fine Lavori parziale su pratica 178/2019 prot. 13996;
- * Richiesta di Collaudo Parziale per le opere inerenti le OOUU realizzate lungo la SP 103 dir prot. 12807 del 13/12/2022;
- * Pubblicazione sul portale SIVAS da parte del Comune di Pozzuolo Martesana il 12/12/2022;
- * Verbale di Conferenza di verifica di assoggettabilità a VAS in data 13/12/2022 in cui si ritiene di non dover assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica la suddetta Variante.
- * Verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'impatto Ambientale del progetto di Ampliamento di ambito produttivo-logistico - Piano Attuativo PAV4, in Comune di Pozzuolo Martesana a città metropolitana il 07/04/2023 prot. 56879 e pubblicazione sul sito SILVIA il 12/04/2023;
- * SCIA in variante alla SCIA alternativa al Permesso di Costruire prot. 3117 del 28/03/2022 consegnata al comune di Pozzuolo Martesana il 27/04/2023 prot. 4765;
- * Fine Lavori parziale e SCA parziale inerente esclusivamente la parte di immobile in ampliamento con prot.4844 del 02/05/2023;
- * SCIA protocollo n. 5516 del 16/05/2023 per realizzazione di una parete a

divisione di un ambiente a temperatura controllata;

- * SCIA in variante alla SCIA prot.12531 del 10/12/2021 per realizzazione opere di mitigazione con prot. 7734 del 03/07/2023;
- * Fine lavori degli interventi di mitigazione prot. 9423 del 18/08/2023;
- * Verifica di assoggettabilità alla Valutazione d'impatto Ambientale del progetto di Ampliamento di ambito produttivo-logistico - Piano Attuativo PAV4, in Comune di Pozzuolo Martesana a città metropolitana il 20/10/2023 prot. 162155 e pubblicazione sul sito SILVIA il 25/10/2023;
- * Fine Lavori e SCA prot. 12843 in data 21/11/2023 per intervento inerente istanza con prot.5516 del 16/05/2023

m) l'Operatore in data [...] prot. [...] ha sottoposto al Comune di Pozzuolo Martesana una proposta di modifica alla "Variante di Piano Attuativo", per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "PAV4" e la modifica dell'art. 24- Città da Consolidare delle Norme Tecniche del Piano delle Regole - PR04 - Disposizioni Particolari, per l'aumento della percentuale della destinazione d'uso "B4" fino ad un massimo del 100% della Superficie Lorda Convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato;

n) la proposta di modifica alla "Variante di Piano Attuativo", per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "PAV4" e la proposta di Modifica dell'art. 24-Città da Consolidare delle Norme Tecniche del Piano delle Regole - PR04 - Disposizioni Particolari, per l'aumento della percentuale della destinazione d'uso "B4" fino ad un massimo del 100% della Superficie Lorda Convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato è stata adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. [...] del [...];

o) ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni, la delibera di adozione della modifica alla variante di piano attuativo, con i relativi allegati, è stata depositata presso la Segreteria Comunale dal al e nei successivi trenta giorni sono/non sono pervenute osservazioni;

p) la proposta di modifica alla "Variante di Piano Attuativo", per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "PAV4" e la proposta di Modifica dell'art. 24-Città da Consolidare delle Norme Tecniche del Piano delle Regole - PR04 - Disposizioni Particolari, per l'aumento della percentuale della destinazione d'uso "B4" fino ad un massimo del 100% della Superficie Lorda Convenzionata e nel rispetto del Rapporto di Copertura convenzionato è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. [...] del [...];

q) la proposta di modifica alla "Variante al Piano Attuativo", prevede:

- * La modifica della destinazione d'uso convenzionata da artigianale a "b4" al 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del rapporto di copertura Convenzionato;
- * Ridefinizione delle superfici asservite a uso pubblico identificate nella Variante alla convenzione con una parte da retrocedere e da compensare come definito ai successivi art. 8 art.9;

r) la proposta di modifica alla "Variante di Piano Attuativo" convenzionato con atto a rogito Notaio Angelo Busani in data 01 ottobre 2019 n. 46.315 di Rep., sito in fregio la SP 103, relativo agli ambiti urbanistici disciplinati dal Piano delle Regole vigente, è costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola 01 - Inquadramento territoriale - Estratti della Carta Tecnica Regionale, ortofoto, estratto catastale;

- Tavola 02 - Inquadramento urbanistico - Estratti del P.G.T. del Comune di Pozzuolo Martesana - Piano delle Regole. Classificazione del territorio e vincoli amministrativi Piano delle Regole - Vincoli storico Amministrativi Reticolo idrico minore - Stralcio tavola 1B;
- Tavola 03 - Estratto della classificazione acustica del territorio vigente;
- Tavola 04 - Estratto catastale con individuazione proprietà;
- Tavola 05 - Planivolumetrico proposta di variante;
- Tavola 06 - Planivolumetrico stato comparativo;
- Tavola 07 - Planimetria di individuazione aree destinate a servizi pubblici in cessione ed in asservimento pubblico;
- Tavola 08 - Planimetria di Individuazione Aree destinate a servizi pubblici in asservimento pubblico e aree in retrocessione;
- Tavola 09 - Planimetria delle superfici verdi e drenanti;
- Tavola 10 - Verifica Analitica Superficie Coperta;
- Tavola 11 - Verifica Analitica della Superficie a parcheggio privato;
- Tavola 11b - Progetto delle Reti private di raccolta delle acque bianche e delle acque nere_ Parte A;
- Tavola 11c - Progetto delle Reti private di raccolta delle acque bianche e delle acque nere_ Parte B;
- Tavola 12 - Tipi Edilizi;
- Tavola 13 - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso pubblico e area retrocessa ad uso privato;
- Tavola 14 - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso pubblico;
- tavola 14b - Opere di urbanizzazione primaria: parcheggio asservito all'uso

pubblico_ Sezioni;

- Tavola 15 - Opere di urbanizzazione primaria: planimetria schema delle rete
acquedotto e telefonica;

- Tavola 16 - Opere di urbanizzazione primaria: Planimetria delle rete fognaria e
delle acque meteoriche;

- Tavola 17 - Opere di urbanizzazione primaria: Progetto della rete energia
elettrica e pubblica illuminazione;

- Tavola 18 - Opere di urbanizzazione primaria: Progetto della rete SNAM;

- Tavola 19 - Opere di urbanizzazione primaria: Profili longitudinali delle reti
fognarie in cessione al Comune e particolari costruttivi opere manufatti ordinari

* Allegato A - Relazione Tecnico illustrativa;

* Allegato B - Schema di convenzione;

* Allegato C - Relazione invarianza idraulica;

* Allegato D - Computo metrico estimativo OOUU;

s) l' "Operatore" dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni ed
obblighi contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso e confermato le parti convengono e stipulano quanto

segue:

Art. 1 - Disposizioni generali

1.1 Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione che ha
validità di dieci anni dalla data di esecutività della deliberazione di
Consiglio Comunale n. [...] del [...] (divenuta esecutiva ai sensi di legge) di
approvazione della modifica alla "Variante di piano attuativo" denominato

"PAV4" .

1.2 Il termine per la stipula della presente convenzione è stabilito entro 90 (novanta) giorni dalla comunicazione all'"Operatore" dell'avvenuta esecutività della delibera della Consiglio Comunale n. _____ del _____ di approvazione della modifica alla "Variante di piano attuativo" di cui all'art.1;

1.3 La sottoscrizione della presente convenzione integra la precedente convenzione stipulata in data 01 ottobre 2019 n. 46.315 di Rep. notaio A. Busani.

Art. 2 - Modifica dell'art.24 del Piano delle Regole del PGT vigente

2.1 Il Piano delle Regole, come stabilito all'art. 10, comma 6 della L.R. 12/2005 e s.m.i. non ha termini di validità ed è sempre modificabile, sulla base di questo criterio normativo si è ritenuto opportuno avviare una variante puntuale e limitata, non finalizzata a modificare i contenuti e le strategie del P.G.T. ma idonea ad apportare piccole modifiche.

2.2 All'art.24 CITTA' DA CONSOLIDARE - Piani attuativi vigenti (PAV) del NUOVO DOCUMENTO DI PIANO, VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI - PIANO DELLE REGOLE - NORME TECNICHE Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.45 del 23/11/2013, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 18/07/2014 e di cui fatto rettifica con Delibera di Consiglio Comunale n.17 del 12/04/2017, si procede con la modifica delle Disposizioni particolari inerente il solo PAV4 a prevalente destinazione artigianale/produttiva, attualmente con destinazione "b4" pari al 70% della Slp convenzionata e nel rispetto del rapporto di copertura

Convenzionato, con l'incremento della destinazione "b4" fino al limite massimo del 100% della Slp convenzionata e nel rispetto del rapporto di copertura Convenzionato;

Art. 3 - Parametri ed indici urbanistici

3.1 Le parti si danno reciprocamente atto che i parametri urbanistici, le quantità fondamentali e le capacità edificatorie relative al Piano Attuativo in variante alla convenzione "originaria" sono quelli di seguito riportate:

INDICI E PARAMETRI individuati nella convenzione stipulata il 01/10/2019 rep. 46.315 Notaio Dr Angelo Busani

SUPERFICIE TERRITORIALE	ST	m ²	83.562,51
SUPERFICIE FONDIARIA	SF	m ²	71.092,94
SF convenzionata PAV 4			63.381,10
+			+
SF Ambito consolidato			2.558,52
+		m ²	+
SF ARU 3			4.440,92
+			+
ST area ex Roggia di proprietà			712,40
SLP convenzionata	SLP conv.	m ²	39.833,37
SLP convenzionata PAV 4			37.000,00
+			+
SLP ARU 3		m ²	1.876,80
+			+
SLP Ambito Consolidato			956,57
di cui			
SLP a destinazione b4 ai sensi delle NT vigenti (70% di 37.000,00 mq SLP convenzionata)		m ²	25.900,00
SLP a destinazione produttivo artigianale		m ²	13.933,37
SC convenzionata	SC conv.	m ²	37.211,86
SC convenzionata PAV4			34.239,43
+			+
SC ARU 3		m ²	1.448,62
+			+
SC Ambito consolidato			1.522,45

AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONVENZIONATE	SP prog	m ²	10.741,01
di cui:			
a) per parcheggi asserviti all'uso pubblico e viabilità di connessione		m ²	8.666,57
b) aree per pista ciclabile interne al PA		m ²	536,95
c) aree per pista ciclabile esterne al PA in asservimento esterno al perimetro		m ²	960,00
d) aree a verde pubblico		m ²	577,49
VERDE ECOLOGICO PRIVATO CONVENZIONATO	Ve conv.	m ²	8.778,04
NUMERO ALBERATURE CONVENZIONATO	Alberi conv,	n°	115,00
Altezza fabbricati		m	12,00
Distanza dalle strade (S.P. n°103)	DS	m	30,00
Distanza dalle strade - di tipo B	DS	m	20,00
Distanza dalle strade - comunali	DS	m	10,00
Distacco tra fabbricati	DE	m	H edificio più alto
Distacco da fontanile		m	10,00
Distacco da testata fontanile		m	50,00

INDICI E PARAMETRI DI MODIFICA ALLA VARIANTE

SUPERFICIE TERRITORIALE convenzionata PAV4		m ²	75.346,41
SUPERFICIE TERRITORIALE Ambito consolidato (da TAV 04)		m ²	2.558,52
SUPERFICIE TERRITORIALE ARU3 (da TAV04)		m ²	4.440,92
SUPERFICIE TERRITORIALE area ex roggia di proprietà		m ²	712,40
SUPERFICIE TERRITORIALE Viabilità		m ²	504,26
SUPERFICIE TERRITORIALE TOTALE	ST	m ²	83.562,51
SUPERFICIE FONDIARIA convenzionata PAV4		m ²	63.381,10
Parcheggi asserviti all'uso pubblico da retrocedere per uso privato		m ²	4.522,68
SUPERFICIE FONDIARIA Ambito consolidato (da Tavola n. 4)		m ²	2.558,52
SUPERFICIE FONDIARIA ARU 3 (da da Tavola n. 4)		m ²	4.440,92

SUPERFICIE TERRITORIALE area ex roggia di proprietà		m ²	712,40
SUPERFICIE FONDIARIA TOTALE	SF	m ²	75.615,62
SLP convenzionata PAV4		m ²	37.000,00
Di cui SLP a destinazione b4 100%			
SLP ARU 3		m ²	1.876,80
SLP Ambito consolidato		m ²	956,57
S.L.P. edificabile a destinazione b4	SLP conv	m ²	39.833,37
SLP edificata con PE n. 136/2019 _ prot.10793		m ²	28.238,43
SC convenzionata		m ²	34.239,43
SC ARU3		m ²	1.448,62
SC Ambito consolidato		m ²	1.522,45
S.C. in progetto	SC conv	m ³	37.211,86
S.C. edificata con PE n. 136/2019 _ prot.10793		m ²	27.168,81
AREE PER SERVIZI PUBBLICI MINIME	SP minimi	m ²	10.659,01
Aree per servizi pubblici convenzionati PAV4		m ²	9.579,51
Ambito consolidato		m ²	191,31
ARU3		m ²	888,18
AREE PER SERVIZI PUBBLICI IN COSTRUZIONE	SP prog	m ²	6.218,33
a) per parcheggi asserviti all'uso pubblico e viabilità di connessione		m ²	4.143,89
b) aree per pista ciclabile interne al PA		m ²	536,95
d) aree per pista ciclabile esterne al PA		m ²	960,00
e) aree a verde pubblico		m ²	577,49
f) compensazione aree assolute monetizzate		m ²	4.522,68
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE (15% della ST) MINIMA		m ²	12.534,38
SUPERFICIE A VERDE DRENANTE (15% della ST) DA PROGETTO		m ²	12.773,84
VERDE ECOLOGICO PRIVATO CONVENZIONATO	Ve prog	m ²	8.778,04
NUMERO ALBERATURE CONVENZIONATO = IN PROGETTO	Alberi prog	n°	115,00
PARCHEGGI PRIVATI MINIMO		m ²	11.950,01
PARCHEGGI PRIVATI DI PROGETTO		m ²	15.883,16

IN TUTTI GLI AMBITI

Altezza fabbricati		m	12,00
Distanza dalle strade (S.P. n°103)	DS	m	30,00
Distanza dalle strade - di tipo B	DS	m	20,00
Distanza dalle strade - comunali	DS	m	10,00
Distacco tra fabbricati	DE	m	H edificio più alto
Distacco da fontanile		m	10,00
Distacco da testata fontanile		m	50,00

VERIFICHE**S.L.P**

Prevista in progetto (invariata) < SLP max ammessa convenzionata 39.833,37 < 42.383,02 m²

S.C.

Prevista in progetto (invariata) < max ammessa convenzionata 37.211,86 < 37.995,00 m²

AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Previste in progetto 6.218,33
Parcheggi asserviti all'uso pubblico da retrocedere per uso privato e compensare con monetizzazione (da convenzionare) 4.522,68

VERDE ECOLOGICO PRIVATO

Previsto in progetto (invariato) > minimo convenzionato 8.778,04 = 8.778,04 m²

NUMERO ALBERATURE

Previsto in progetto (invariato) > minimo da reperire 115,00 = 115,00 n°

AREE A VERDE DRENANTE

Previsto in progetto (invariato) > minimo da reperire convenzionate (Sve2, Sve3 + verde privato ecologico e drennate)	12.773,84	>	12.534,38 m ²
---	-----------	---	--------------------------

PARCHEGGI PRIVATI

15.883,16	>	11.950,01 m ²
-----------	---	--------------------------

3.2 - L' "Operatore" si impegna a dare esecuzione alla modifica alla "Variante al Piano Attuativo" nei termini di validità di cui all'art. 1, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni ivi indicate, degli strumenti urbanistici generali del Comune di Pozzuolo Martesana, delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, impegnandosi altresì all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie all'attuazione del piano e secondo quanto prescritto dalle normative vigenti.

3.3 - In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni, sarà possibile apportare in fase di esecuzione, senza necessità di approvare preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Attuativo medesimo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico.

Art. 4 - Opere di urbanizzazione primaria a scomputo di oneri

4.1 - la presente convenzione non modifica la superficie lorda di pavimento produttiva/artigianale convenzionata con la "Variante alla convenzione", ne consegue che l' "operatore" non è tenuto a corrispondere al Comune di Pozzuolo Martesana alcun conguaglio a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione primaria.

4.2 - Per la "variante al Piano attuativo", era previsto di asservire all'uso pubblico a parcheggio mq 7.924,57 che concorrevano ai 10.741,01 mq di aree a servizi pubblici per il rispetto dei 10.659,01 mq da garantire;

4.3 - Con la presente modifica alla "Variante al Piano Attuativo" si apportano delle modifiche alle superfici dei parcheggi da asservire a uso pubblico retrocedendone mq 4.522,68. Le stesse sono individuate nei seguenti elaborati costituenti la modifica alla "Variante al piano attuativo" con contestuale variante al PGT:

- Tavola 07 Planimetria di individuazione aree destinate a servizi pubblici in cessione ed in asservimento pubblico;

- Tavola 08 - Planimetria di Individuazione Aree destinate a servizi pubblici in asservimento pubblico e aree in retrocessione;

4.4 - Il piano delle Regole vigente del Comune di Pozzuolo Martesana in premesse citato, prevede la monetizzazione delle aree a servizi pubblici;

4.5 - la monetizzazione delle aree viene definita nel successivo art.9 della presente convenzione.

4.6 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dall' "Operatore" all'atto della "Variante alla convenzione", l'Operatore ha consegnato al Comune di Pozzuolo Martesana una polizza fideiussoria rilasciata da "Italiana Assicurazione S.p.A." in data 1° ottobre 2019 con il n. 2019/13/6462261 per l'importo complessivo garantito pari ad euro 1.539.092,78 (un milione cinquecentotrentanovemila novantadue/78).

4.7 - La suddetta polizza prevedeva espressamente l'operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, la rinuncia al beneficio

della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

Art. 5 - Importo e termini di riconoscimento oneri di urbanizzazione secondaria.

5.1 - Per l'attuazione del piano attuativo con la "Variante alla convenzione", era dovuto complessivamente dall'Operatore al Comune di Pozzuolo Martesana il versamento a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria l'importo pari ad euro € 677.167,29 (seicentoseptantasettemila centosessantasette/29) calcolati sulla superficie lorda di pavimento produttiva/artigianale convenzionata.

5.2 - L'"Operatore" ha versato al COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria, attraverso le istanze fino ad oggi presentate, un importo proporzionato alla SLP richiesta, in conformità all'art. 38 - comma 7 bis) della L.R. n. 12/05 e successive modificazioni.

Art. 6 - Riconoscimento del costo di costruzione contributo afferente lo smaltimento rifiuti

6.1 L'"Operatore" si è impegnato a corrispondere al "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA" al momento del rilascio dei permessi di costruire, ovvero nei termini previsti dalle S.C.I.A. (Segnalazione di inizio attività) ovvero titolo equipollente, relativi alle superfici produttive convenzionate attraverso la "Variante alla convenzione", il contributo afferente lo smaltimento rifiuti, con le modalità e nei termini in vigore, ovvero in base ad un termine differito, risultante da puntuali esigenze eventualmente manifestate dal "COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA".

Art. 7 - Interventi forestali, di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità relativi alla maggiorazione del 5% del contributo di costruzione.

7.1 - In conformità alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 27/5/2010, le aree oggetto di edificazione del presente piano di lottizzazione in variante e ricadenti negli ambiti denominati "PAV4" e "ARU3", sono soggette all'applicazione della normativa inerente la sottrazione di superfici destinate nello stato di fatto all'agricoltura.

7.2 - Ai sensi della normativa regionale vigente, l'importo afferente la maggiorazione di cui al precedente paragrafo e relativo alle superfici produttive individuate nel piano attuativo è determinata al momento del rilascio dei titoli abilitativi necessari all'edificazione del lotto fondiario.

Art. 8 - Retrocessione di aree asservite all'uso pubblico destinate ai servizi pubblici come da convenzione originaria.

8.1 - Al fine di una migliore gestione degli spazi, si è reso necessario individuare una maggior quantità di spazi da destinare ai parcheggi privati. Pertanto, in accordo con il Comune di Pozzuolo Martesana si è proceduto alla retrocessione di una porzione di aree destinate a servizi pubblici e relativa monetizzazione delle stesse, così come previsto dal successivo art. 9.

8.2 Si riporta di seguito, l'individuazione dei servizi pubblici come da modifica alla "Variante al Piano Attuativo", così come individuate nell'elaborato "[TAV_07 e TAV_08]":

- *Aree da asservire all'uso pubblico, da destinare a parcheggio e viabilità di connessione, distinte al Catasto Terreni come segue:*

Foglio 3 - Particella 814

Foglio 3 - Particella 723

Foglio 3 - Particella 755

Foglio 3 - Particella 756

Foglio 3 - Particella 759

Foglio 3 - Particella 763

Foglio 3 - Particella 765

8.3 Si riportano di seguito, le aree a servizi pubblici da retrocedere, così come individuate nell'elaborato "[TAV_07]":

Foglio 3 - Particella 723

Art. 9 - Monetizzazione di aree per servizi pubblici in retrocessione

9.1 - Le parti si danno atto, che ai fini della monetizzazione relativa alle aree per servizi pubblici corrispondenti a circa mq 4.522,68, così come individuate dall'art. 4 della presente Convenzione, l "Operatore" ha concordato con il Comune di Pozzuolo Martesana di corrispondere al COMUNE, alla firma della medesima convenzione, un importo pari a € 320.000 (trecentoventi mila euro/00) come valore per la retrocessione dell'area sopra indicata.

9.2 Oltre alla monetizzazione dell'importo indicato al precedente comma, l'"Operatore" si impegna verso il Comune di Pozzuolo Martesana anche a presentare, entro 30 giorni dalla firma della presente Convenzione per modifica alla "Variante al Piano Attuativo", il progetto preliminare della piazza denominata Piazza San Francesco a firma di un tecnico abilitato ai sensi di legge.

9.3 - l'"Operatore" si impegna anche a presentare il progetto esecutivo della piazza denominata Piazza San Francesco, a firma di tecnico abilitato ai sensi di legge, entro 30 giorni dall'assenso del progetto preliminare dalla Sovrintendenza competente.

9.4 - l'"Operatore" si impegna a garanzia dell'esatto adempimento di cui ai commi 9.2 e 9.3, a consegnare al Comune di Pozzuolo Martesana una polizza fideiussoria

per la copertura delle spese di progettazione preliminare ed esecutiva pari ad euro 30.000,00. (trentamila/00 euro)

9.5 - Per quanto riportato nei precedenti commi l'Operatore non è tenuto a corrispondere al "Comune" alcun conguaglio a titolo di contributo di costruzione.

9.6 - Qualora l'"Operatore" proceda ad alienare totalmente o parzialmente aree facenti parte della variante dovrà trasferire agli aventi causa gli oneri e gli impegni specificatamente individuati ai paragrafi precedenti.

Art. 10 - Garanzie

10.1 - A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dall'"Operatore" all'atto della stipula della presente convenzione, l'Operatore consegna al Comune di Pozzuolo Martesana una polizza fideiussoria rilasciata da in data con il n. per l'importo complessivo garantito pari ad euro (.....).

10.2 - La suddetta polizza prevede espressamente l'operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente, la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, di cui all'art. 1944 del Codice civile e all'esecuzione prevista dall'art. 1957 comma 2 del Codice Civile.

Art. 11

11.1 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dell'"operatore"; in proposito il medesimo, si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 12

12.1 - Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e ai regolamenti dello Stato, della Regione Lombardia ed alle norme nel Comune di Pozzuolo Martesana.