

VERBALE DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

NR. . 55 del 04 Marzo 2024

ALLEGATI: n° 19

ORIGINALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Il quattro del mese di Marzo dell'anno duemilaventiquattro, alle ore 10:00 e seguenti presso questa sede comunale, convocati nei modi e termini di legge, i signori Assessori Comunali, si sono riuniti per deliberare sulle proposte di deliberazione iscritte all'Ordine del Giorno.

Assume la Presidenza il VICE SINDACO MARCO ERBA assistito dal SEGRETARIO GENERALE FRANCESCA SARAGÒ.

Dei Signori componenti della Giunta comunale di questo Comune risultano rispettivamente presenti e assenti:

Cognome e Nome		Presenti	Assenti
ZACCHETTI ERMANNO	SINDACO		X
RESELLI DANIELE	ASSESSORE	X	
CARENZI GIORGIA	ASSESSORE	X	
ERBA MARCO	VICE SINDACO	X	
COLOMBO PAOLA	ASSESSORE	X	
LORENA			
COMITO DEBORA	ASSESSORE	X	
GALBIATI ALESSANDRO	ASSESSORE	X	
LEITE ISABELLE	ASSESSORE	X	
Presenti - Assenti		7	1

Il Presidente, accertato il numero legale per poter deliberare validamente, invita la Giunta comunale ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto

Atto di Giunta Comunale n° 55 del 04-03-2024

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'assessore ad interim Alessandro Galbiati

Vista la proposta di deliberazione in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto allegata;

Successivamente,

LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza, per le motivazioni indicate nella proposta;

Con voti favorevoli	7
Contrari	
Astenuti	
Espressi in forma palese	

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 e smi.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta dell'assessore ad interim Alessandro Galbiati

Premesso che:

- il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n°85 del 29 ottobre 2010 e divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 11 maggio 2011 nonché di variante n.1 al PGT approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°89 del 19 dicembre 2013 divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. in data 12 febbraio 2014 e successiva variante 2 approvata con delibera di Consiglio Comunale n 46 del 25/07/2022 e 47 del 27/07/2022 divenuta efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n° 52 in data 28 dicembre 2022

- la Giunta Comunale con deliberazione n. 11 del 22 Gennaio 2024, ha adottato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 la variante al Piano Attuativo di iniziativa privata sito in via Padana Superiore, 49 – ex insediamento produttivo Rapisarda ora De Nora denominato "Campo dell'adeguamento a6_7";

- gli elaborati tecnici e normativi per la proposta di variante al Piano attuativo, sono stati redatti da tecnico incaricato iscritto all'albo degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della Provincia di Milano;

- le aree a cui si riferisce la proposta di variante al piano attuativo, di cui al presente atto, sono ricomprese nel Piano delle Regole del PGT nei campi dell'adeguamento a6_7 come disciplinati dall'art. 39 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole;

L'individuazione catastale delle aree comprese nel piano attuativo è la seguente:

- foglio 43 mappali 61, 159, 161, 160 e 201;

- la variante al Piano Attuativo è stata depositata per la visione del pubblico con la relativa deliberazione di adozione, per 15 giorni, dal 29/01/2024 fino al 12/02/2024; per ulteriori 15 giorni consecutivi, dal 13/02/2024 al 27/02/2024 sono stati aperti i termini per la presentazione delle osservazioni; della pubblicazione è stata data notizia mediante esposizione del relativo avviso all'Albo Pretorio del Comune di Cernusco s/N dal 29/01/2024 al 28/02/2024 e con pubblicazione sul sito internet del Comune di Cernusco s/N;

Nei termini stabiliti dalla legge non sono pervenute osservazioni;

Nell'ambito dell'istruttoria del procedimento di approvazione è stato rilevato un refuso nei valori riportati nella "relazione peritale" allegata alla "relazione urbanistica", pertanto preso atto del documento aggiornato trasmesso con protocollo n 12915 del 21/02/2024 da parte del tecnico incaricato per la redazione della relazione peritale, l'ufficio urbanistica ha provveduto alla revisione dei valori relativi alla "valorizzazione aree già di proprietà comunale da retrocedere agli Operatori" nei seguenti elaborati:

Relazione urbanistica

Bozza schema di convenzione agli artt. 9, 24 nonché l'art. 25 anch'esso aggiornato rispetto al riferimento normativo citato in adozione;

La relazione urbanistica è stata inoltre aggiornata con nota prot. n 11549 del 15/02/2024 con cui il tecnico incaricato dagli Operatori ha trasmesso una nuova relazione volta a meglio motivare gli aspetti tecnici e le esigenze produttive che condizionano l'altezza del fabbricato in progetto. Come precisato nella nota l'aggiornamento è il risultato degli approfondimenti della fase esecutiva del progetto dovuti ad una maggiore definizione delle tecnologie di produzione che saranno adottate.

Che i predetti aggiornamenti non incidono sulle pattuizioni originarie stabilite nello schema di convenzione;

Tali documenti aggiornati sono stati successivamente sottoscritti per accettazione da parte degli Operatori e trasmessi con prot. n 14077 del 28/02/2024; solo i medesimi vengono sostituiti rispetto a quelli precedentemente adottati come riportato nel seguente elenco

Allegati

Schema di convenzione prot. n 14077 del 28/02/2024

Relazione urbanistica prot. n 14077 del 28/02/2024

Valutazione previsionale d'impatto acustico

Relazione_Invarianza_Idraulica_Cernusco_SN

Relazione geologica e sismica

Esiti delle indagini ambientali

Elaborati grafici

Tav.01_- _Inquadramento_territoriale

Tav.02_- _Planimetria_generale_stato_di_fatto

Tav.03_- _Planivolumetrico_e_profili_altimetrici_di_progetto

Tav.04_- _Rilievo_ed_identificazione_delle_ree

Tav.05_- _Rappresentazione_altezze_dei_fabbricati_e_distanze_dai_confini_e_da_fabbricati

Tav.06_- _Piano_Segnalamento

Tav.07_Verifica_della_conformità_dell'_impianto_planivolumetrico_rispetto_ai_contenuti_delle_linee_guida_approvate

Tav.08_- _Verifica_parametri_edilizi_di_progetto

Tav.09_- _Verifica_della_superficie_lorda_di_pavimento

Tav.10_- _Dimostrazione_analitica_della_superficie_coperta

Tav.11_- _Dimostrazione_analitica_dotazioni_parcheggi_in_superficie

Tav.12_- _Dimostrazione_analitica_dotazioni_parcheggi_interrati

Tav.13_- _Dimostrazione_analitica_della_superficie_permeabile

- gli operatori hanno dichiarato di essere in grado di assumersi tutti gli impegni e le obbligazioni previste dalla convenzione allegata al presente atto (sottoscritta per adesione al testo), nonché quanto riportato negli elaborati tecnici e normativi facenti parte del progetto urbanistico;

- lo schema di convenzione redatto ai sensi ex art. 28 della legge 1150/42 e s.m.i. e dell'art. 46 della L.R. n 12/2005 e s.m.i., è stato elaborato dal Settore Tecnico ed Innovazione – Servizio Urbanistica del Comune e, come tale, sottoscritto da parte degli operatori, per adesione al testo;

- il Piano attuativo a cui si riferisce la presente deliberazione, circa gli indici edificatori, le

modalità d'intervento e le destinazioni funzionali previste, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente;

Ciò premesso:

- VISTA la proposta di variante al Piano Attuativo di Iniziativa Privata in argomento;
- Viste le "linee guida" per la progettazione, redatte ai sensi dell'art. 7 delle Disposizioni comuni del PGT ed afferenti al campo dell'adeguamento a6_7, come approvate con determinazione dirigenziale n 571 del 05/05/2023;

Visti:

- la legge urbanistica n.1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. n° 12/2005 e s.m.i.;
- il parere espresso dal Servizio urbanizzazioni primarie e viabilità in data 11/08/2023;
- il parere della Commissione per il paesaggio in data 18/12/2023;
- l'autocertificazione del progettista circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie in data 10/01/2024 prot. n 2316;

Che in merito alla compatibilità acustica l'ARPA ha emesso parere in data 17/10/2023 con prot n 61655;

Che sono stati presentati specifici studi d'indagine ambientale sulle aree interne alla superficie territoriale del piano per i quali Arpa ha successivamente riscontrato con comunicazione depositata in atti comunali prot 55786 del 20/09/2023;

Visto il Decreto di non assoggettabilità a VAS emesso con prot. n 2235 del 10/01/2024

- CHE i trattamenti fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali, relativamente alle cessioni di aree a servizi e alle opere di urbanizzazione primaria a scomputo, sono disciplinati all'art. 25 della convenzione urbanistica;

- CHE si provvederà alla pubblicazione della presente proposta di deliberazione e dei relativi allegati tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio allo spazio "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 c.1) lett. a) del D.lgs. n.33/2013 come da modifiche introdotte dal D.lgs. n.97/2016;

- le opere di urbanizzazione previste sono ricomprese nel Programma triennale delle OO.PP. 2024/2026;

- DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n° 267/2000, il presente atto non comporta costi per l'Ente.

- RITENUTO il Piano Attuativo stesso meritevole di approvazione per le motivazioni sopra esposte;

- DATO atto che il Responsabile del Procedimento riferito all'oggetto della presente deliberazione, ai sensi degli artt. 4 e seguenti della L. 241/90 e degli art. 7 e 8 del regolamento per il procedimento amministrativo approvato con deliberazione di C.C. n° 5 del 26.02.1998, è l'arch. Alessandro Duca, Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-edilizia privata.

Visto l'allegato parere favorevole espresso sulla presente deliberazione, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo n.267/2000

DELIBERA

- 1) Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di approvare, secondo le procedure di cui all'art. 14 della Legge Regionale 11.03.2005 n° 12, la proposta di variante al piano attuativo denominato "campo dell'adeguamento a6_7 ex Rapisarda";
- 3) Di approvare la variante del piano attuativo in conformità al progetto urbanistico ed allo schema di convenzione, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, di seguito elencati e che ricomprendono gli aggiornamenti allo "schema di convenzione" ed alla "relazione urbanistica" richiamati in premessa:

Allegati

Schema di convenzione prot. n 14077 del 28/02/2024
Relazione urbanistica prot. n 14077 del 28/02/2024
Valutazione previsionale d'impatto acustico
Relazione_Invarianza_Idraulica_Cernusco_SN
Relazione geologica e sismica
Esiti delle indagini ambientali

Elaborati grafici

Tav.01_- Inquadramento_territoriale
Tav.02_- Planimetria_generale_stato_di_fatto
Tav.03_- Planivolumetrico_e_profili_altimetrici_di_progetto
Tav.04_- Rilievo_ed_identificazione_delle_ree
Tav.05_- Rappresentazione_altezze_dei_fabbricati_e_distanze_dai_confini_e_da_fabbricati
Tav.06_- Piano_Segnalamento
Tav.07_Verifica_della_conformità_dell'_impianto_planivolumetrico_rispetto_ai_contenuti_delle_linee_guida_approvate
Tav.08_- Verifica_parametri_edilizi_di_progetto
Tav.09_- Verifica_della_superficie_lorda_di_pavimento
Tav.10_- Dimostrazione_analitica_della_superficie_coperta
Tav.11_- Dimostrazione_analitica_dotazioni_parcheggi_in_superficie
Tav.12_- Dimostrazione_analitica_dotazioni_parcheggi_interrati
Tav.13_- Dimostrazione_analitica_della_superficie_permeabile

3) Di dare mandato al Dirigente del Settore Tecnico ed Innovazione, di provvedere a tutti gli adempimenti connessi e derivanti dall'approvazione del presente atto comprendendo fra questi, la sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa, con tutte le obbligazioni in essa contenuta;

4) Di diffondere il presente atto tramite il sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio;

Successivamente

Ravvisata la necessità di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 134 del Decreto Legislativo n. 267/2000, dato che l'approvazione della presente variante al piano attuativo contribuisce alla riqualificazione urbanistica delle aree impressa dal PGT.

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.



PARERE AI SENSI DELL ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Lì, 28-02-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che

ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto "APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/ 42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE"

1° marzo 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Letto confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
MARCO ERBA

IL SEGRETARIO GENERALE
FRANCESCA SARAGÒ

Deliberazione dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell' art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e.ss.mm.ii.

La deliberazione diventerà esecutiva ad ogni effetto di legge decorso il decimo giorno di pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs n. 267/2000 e.ss.mm.ii.

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



PARERE AI SENSI DELL ARTICOLO 49 COMMA 1 E 147 bis DEL DECRETO LEGISLATIVO N.267 DEL 18 AGOSTO 2000

Sulla proposta di DELIBERA DI GIUNTA avente per oggetto: APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE.

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione sopra indicata .

Li, 28-02-2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
DUCA ALESSANDRO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

Comune di
Cernusco sul Naviglio

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(ai sensi artt. 49 comma 1 e 147-bis del decreto legislativo n. 267, del 18 agosto 2000 e s.m.i.)

Richiamato l'art. 4, comma 4 del vigente Regolamento di contabilità, il quale dispone che "Non costituiscono oggetto di valutazione del Responsabile del Servizio Finanziario le verifiche inerenti il rispetto di norme e regolamenti riguardanti aspetti non contabili per i quali risponde il dirigente che ha apposto il parere di regolarità tecnica di cui all'art. 49, comma 1 del D. Lgs. n. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione avente ad oggetto "APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE"

1° marzo 2024

IL DIRIGENTE DEL SETTORE ECON. FINANZIARIO
GIANLUCA ROSSO

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO

Provincia di Milano

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

DELIBERA DI GIUNTA N° 55 del 04-03-2024, avente ad oggetto APPROVAZIONE DELLA VARIANTE DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO IN VIA PADANA SUPERIORE 49 – EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DE NORA DENOMINATO "CAMPO DELLA ADEGUAMENTO A6_7" IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 E SMI.- IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE., pubblicata all'albo pretorio di questo ente dal 05-03-2024 al 20-03-2024 ai sensi dell'art. 124 comma i, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 32, comma 1, Legge 18.06.2009, n. 69.

Cernusco sul Naviglio, 05-03-2024

IL RESPONSABILE DELLE
PUBBLICAZIONI
SARAGÒ FRANCESCA

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art.24 del D.Lgs. n.82/2005 e ss.mm.ii.

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA PADANA SUPERIORE N.49 - EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DENORA – DENOMINATO "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A6_7", IN CONFORMITA' E SECONDO LE PROCEDURE DELLA L. 1150/42 E DELLA L.R. N. 12/2005 e smi

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila.....

In Cernusco sul Naviglio (MI), in una saladel municipio in via Tizzoni n. 2.

NOTAIO ROGANTE

Innanzi _____, Notaio con sede in _____, iscritto nel Ruolo dei Distretti notarili riuniti Di....., si sono COSTITUITI

- il "COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO", con sede in Cernusco sul Naviglio (MI) - via Tizzoni n. 2, codice fiscale 01217430154, in persona del _____ Arch. _____, nato a _____ il _____ e domiciliato per la carica presso la sede comunale, autorizzato alla stipula del

presente atto ai sensi di legge, in forza di:

Decreto Sindacale del 29/06/2023 prot.n.39332 che si allega sotto la lett. "A";

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale N. -----del _____, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato il piano attuativo in variante denominato "campo dell'adeguamento a6_7" del PGT, delibera agli atti del Comune, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, nel seguito per brevità denominato "Comune";

..... nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto quale procuratore della società DE NORA ITALY HYDROGEN TECHNOLOGIES S.R.L. con sede legale in Milano, via Leonardo Bistolfi n. 35, capitale sociale sottoscritto di Euro 1.910.000 (unmilionediecimila) interamente versato, deliberato per Euro 3.010.000 (tremilionidiecimila), codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12435190967, iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con il numero MI - 2661288, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio di maggioranza società INDUSTRIE DE NORA S.p.A. (codice fiscale 03998870962), giusta procura ricevuta da Notaio in data _____, Repertorio n. _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale (di seguito "DNIHT");

..... nato a _____ il _____, il quale interviene al presente atto quale procuratore della società CAPANNONI S.R.L. con unico socio, con sede in Milano, via Leonardo Bistolfi n. 35, capitale sociale di Euro 8.500.000 (ottomilionicinquecentomila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 03911190969, iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con il n. MI – 1710735, soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'unico socio società INDUSTRIE DE NORA S.p.A. (codice fiscale 03998870962), giusta procura ricevuta da Notaio in data _____, Repertorio n. _____, che si allega al presente atto sotto la lettera "C" per formarne parte integrante e sostanziale (di seguito, "Capannoni");

di seguito per brevità "DNIHT e Capannoni" sono congiuntamente denominati anche "OPERATORI".
Detti Costituiti, della cui identità personale e poteri io Notaio sono certo,

PREMESSO CHE:

A) per le aree ricomprese nel campo dell'adeguamento a6_7 è già stato approvato e convenzionato apposito Piano attuativo denominato "P.A. a6_7 ex Rapisarda", approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.178 del 27 maggio 2015;

B) la convenzione del "P.A. a6_7" vigente, è stata stipulata in data 15 luglio 2015 Rep.n. 26.401 Racc. n. 15.248 a rogito Notaio avv. Alessandro De Cicco, tra il Comune e i legali rappresentanti delle Soc. Springstar srl e Soc. Monza International srl;

I termini di validità della convenzione stipulata, di anni 8 a partire dalla data di approvazione del P.A., risultano prorogati per sopraggiunte disposizioni legislative; tuttavia, trattandosi di Piano attuativo in variante con modifiche sostanziali, con il presente atto si assegnano nuovi termini come indicato agli artt. 7 e 22;

Per effetto delle obbligazioni della convenzione originaria del P.A. a6_7, gli Operatori hanno ceduto al Comune aree, per una consistenza di mq. 4.542,30 catastalmente identificate come segue e, parzialmente, concorrenti alla dotazione di aree per servizi di interesse generale:

foglio 43 mapp. 159

foglio 43 mapp. 160

foglio 43 mapp. 161

foglio 43 mapp. 201

in quanto a fronte di una dotazione di aree a servizi da reperire indotte dalla proposta di Piano Attuativo per 9.134,11 mq., il P.A. ha previsto la cessione di aree a servizi per 4.542,30 mq., mentre per ulteriori 4.591,81 mq. di aree a servizi non reperite, gli operatori hanno richiesto monetizzazione.

In corso di attuazione gli operatori hanno monetizzato aree per un importo di € 198.469,42 corrispondenti a mq 2.180,98. sulla base del valore unitario €/mq 91,00. come da convenzione originaria.

C) nella fase di attuazione del P.A. sono seguiti diversi atti deliberativi d'indirizzo volti ad una riorganizzazione planivolumetrica e, con ultima istanza dell'11 novembre 2022, prot. n. 63921, l'Operatore del P.A. e la Società Industrie De Nora S.p.A., direttamente e/o tramite società controllate hanno presentato al Comune un'ipotesi progettuale che presuppone la modificazione dell'assetto previsto e attualmente disciplinato dal vigente piano attuativo Campo dell'adeguamento a6_7 richiedendo l'espressione di un parere preventivo articolato nei seguenti punti:

1. disponibilità del Comune alla retrocessione delle aree standard cedute alla stipula della convenzione del PA a6_7, ivi compreso il sedime di pertinenza del capannone comunale di cui all'art. 6 della convenzione del PA;

2. disponibilità ad eseguire opere esterne al PA a scomputo oneri secondo le indicazioni del Comune;

3. possibilità di costruire fabbricati produttivi di 15 mt. e per uffici di 20 mt. in luogo dei 12 mt. massimi previsti dall'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole;

4. considerare nel computo complessivo degli oneri di urbanizzazione quelli già versati ed il valore delle opere di urbanizzazione sin qui realizzate.

La Giunta Comunale con atto n.332 del 16/12/2022 ha ritenuto confacente all'interesse pubblico la proposta di un nuovo polo produttivo per Cernusco sul Naviglio per i positivi risvolti economici, infrastrutturali ed occupazionali per la città ed espresso i seguenti indirizzi:

- retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione attualizzata delle stesse;
- rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione attualizzata del valore peritale già in atti;
- conferma della possibile modifica delle altezze massime degli edifici ai sensi dell'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole che consente altezze superiori al limite massimo di 12 mt. "tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive": ne consegue la fattibilità delle altezze a 15 mt. e 20 mt. ipotizzate nella proposta;
- conferma dei profili economici inerenti alle opere di urbanizzazione già eseguite così come articolate nel predetto parere in atti;
- potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento;

L'istanza di parere preventivo sopra richiamata si è conclusa con la trasmissione agli Operatori della nota del 20/12/2022 prot.n.72246, in atti, dalla quale emergono motivazioni ed argomentazioni a supporto della variante in argomento.

Ciò premesso,

1) in seguito al frazionamento presentato all'U.T.E. di Milano in data 17 gennaio 2023 n. 0008430.17.1.2023 (protocollo n. MI8430) l'area di proprietà degli Operatori è stata identificata al Foglio 43 (quarantatre), particella 61 (sessantuno) Sub. 818 e 819, sita in Comune di Cernusco sul Naviglio;

2) in data 01.02.2023 con atto di compravendita Repertorio n. 40.647 Raccolta n. 15.571; **"De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.(DNIHT)**, con sede legale in Milano, Via Leonardo Bistolfi n. 35, capitale sociale sottoscritto di Euro 1.910.000 (unmilionediecimila) interamente versato, deliberato per Euro 3.010.000 (tremilionidiecimila), codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 12435190967, iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con il numero MI - 2661288, soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio di maggioranza società INDUSTRIE DE NORA S.p.A. (codice fiscale 03998870962) rappresentata da il signor Urgeghe Christian, nato a Ferrara il 26 agosto 1977, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale in rappresentanza di detta società, e domiciliato presso la sede della società medesima, munito degli occorrenti poteri in forza del consenso espresso per iscritto dal Consiglio di Amministrazione in data 23 gennaio 2023; ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto, sito in Comune di Cernusco sul Naviglio, Strada Statale n. 11 (Padana Superiore) civico numero 49, **identificata al Foglio 43 (quarantatre), particella 61 (sessantuno) Sub. 819;**

3) sempre in data 01.02.2023 con il medesimo atto di compravendita Repertorio n. 40.647 Raccolta n. 15.571; la **società CAPANNONI S.R.L.** con unico socio, con sede legale in Milano, Via Leonardo Bistolfi n. 35, capitale sociale sottoscritto di Euro 8.500.000 (ottomilionicinquecentomila) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi 03911190969, iscritta al R.E.A. presso la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi con il numero MI - 1710735, soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'unico socio, società INDUSTRIE DE NORA S.p.A. (codice fiscale 03998870962) rappresentata dal signor Giacomini Domenico, nato a Treviglio il 7 gennaio 1979, nella sua qualità di Amministratore Unico e come tale in rappresentanza di detta società, domiciliato presso la sede della società medesima, munito degli occorrenti poteri per quanto infra in forza di delibera dell'assemblea dei soci tenutasi in data 20 gennaio 2023, ha acquisito la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile di seguito descritto, sito in Comune di Cernusco sul Naviglio, Strada Statale n. 11 (Padana Superiore) civico numero 49, identificato catastalmente come segue:

foglio 43, mappale 61, subalterno 818, Strada statale Padana Superiore n. 49, piani T-1-S1, categoria D/7, rendita catastale Euro 112.217,58 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94)

foglio 43, mappale 61, subalterno 2, Strada Statale Padana Superiore n. 49, piano 1, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 4,5 - superficie catastale totale mq. 103 e al netto di aree scoperte mq. 101, rendita catastale Euro 511,29 **foglio 43, mappale 61, subalterno 760**, Strada Statale Padana Superiore n. 49, piani T-1, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 165, superficie catastale totale mq 166, rendita catastale Euro 4.763,54.

4) conseguentemente DNIHT e Capannoni, congiuntamente, sono proprietari delle aree di cui si tratta che hanno una superficie catastale di mq. 42.880,80 (quarantaduemilaottocottanta e ottanta) ed una superficie da rilievo asseverato di mq. 40.430,00.

Il lotto è così delimitato:

- Nord via G. Miglioli e dai mappali 111-112-113-114 del foglio 43;
- Est dai mappali 46-131 del foglio 43;
- Sud dai mappali 131-154-35-16-31-36-13 del foglio 43;
- Ovest da via Giuseppe di Vittorio;

5) con specifica istanza i nuovi Operatori hanno richiesto la modifica delle linee guida vigenti per il P.A. a6_7 e, conformemente alle prescrizioni dell'art. 7 delle Disposizioni Comuni del Piano di Governo del Territorio vigente, il Comune ha approvato con Determinazione N° 571 del 05-05-2023 le Linee Guida afferenti alla proposta di P.A. in variante;

6) successivamente gli Operatori hanno presentato in data 31 luglio 2023 con prott.nn. 46357, 46359, 46360, 46486 e con successive integrazioni di cui **l'ultima in data** una proposta di Piano attuativo in variante al PA a6_7 vigente, avente per oggetto una differente articolazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle destinazioni funzionali ammesse, secondo il progetto redatto da tecnico abilitato alla progettazione urbanistica; il tutto come meglio specificato negli elaborati della variante al P.A. e nei successivi articoli;

7) i beni oggetto del progetto di piano attuativo non sono inclusi nel perimetro di parchi regionali, di parchi locali d'interesse sovracomunale o di aree protette; non sono soggetti a vincolo idrogeologico di competenza dell'Autorità di Bacino del fiume Po né soggetti ai vincoli di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 né a quelli di cui alle parti seconda e terza del D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 né a quello di cui all'art.338 R.D. 27 luglio 1934 n.1265; i beni in questione non ricadono nemmeno in zone di tutela assoluta od in quelle di rispetto di cui all'art.94 del D.Lgs. n.152/2006;

8) Le aree di intervento ricadono nella classificazione sismica del territorio nazionale, nella zona sismica 3 "sismicità bassa", di cui alla D.g.r. 11 luglio 2014 - n. X/2129 Aggiornamento delle zone sismiche in Regione Lombardia (l.r. 1/2000, art. 3, c. 108, lett. d);

9) nei suddetti terreni non sono presenti né elettrodotti né grandi infrastrutture, quali oleodotti o metanodotti od impianti per servizi pubblici;

10) che è stata esperita la procedura di esclusione della VAS, avviata con delibera di G.C. n. 289 del 06/11/2023 e conclusa con provvedimento di esclusione della variante al Piano Attuativo con emissione del decreto di esclusione prot. n 2235 del 10/01/2024

11) In data 9 gennaio 2023, al fine di valutare la salubrità dei suoli, sono state svolte le Indagini Ambientali e a seguito della trasmissione ad ARPA lo stesso ente ha trasmesso la presa d'atto in data 20/09/2023 prot. n 55786;

12) gli scarichi liquidi dell'insediamento di cui trattasi avranno recapito nella fognatura comunale esistente, cosicché nella fattispecie non trova applicazione l'art. 36.2 L.R. 62/1985 e s.m.i.;

13) l'area ricade all'interno della individuazione vigente del centro abitato di cui all'art. 4 del Dlgs. 285/1992 e s.m.i.;

14) il Piano di Attuativo in variante al vigente e a cui si riferisce la presente convenzione circa gli indici edificatori, le destinazioni e vocazioni funzionali, è conforme alla strumentazione urbanistica vigente (PGT) e, pertanto, trova applicazione la procedura di cui al comma 1, art. 14 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e sue modifiche ed integrazione – in prosieguo s.m.i.; il Piano ha caratteristiche e contenuti del piano di lottizzazione, poiché corredato da atto convenzionale ex art.28 della legge 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni.

15) Il Piano attuativo in variante al vigente oggetto della presente convenzione si configura come PA in variante al Piano Attuativo in prosieguo P.A. già convenzionato, ed è diretto alla riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica e progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, senza aumento del carico urbanistico previsto dal PGT vigente;

16) la proposta di variante al vigente Piano Attuativo ha ottenuto in merito alla Valutazione dell'Impatto Paesistico, parere favorevole della Commissione per il Paesaggio in data 18/12/2023;

17) in relazione a quanto precede, il Piano attuativo in variante proposto è stato adottato e approvato con le procedure della Legge Regionale n.12 dell'11 marzo 2005, nel merito, il Progetto di Piano Attuativo e lo schema di Convenzione ad esso allegato sono stati adottati dalla Giunta Comunale con deliberazioni n. del e approvati in via definitiva con deliberazione n. del

18) le aree sopradescritte hanno la destinazione che risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cernusco sul Naviglio in data a.c....., che si allega al presente atto sotto la lettera

19) gli Operatori dichiarano di avere la piena disponibilità delle aree interessate e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione, e che per le stesse non esistono contratti o qualsivoglia accordo con soggetti privati o società, fatti salvi quelli sopra richiamati, fermo restando che gli accordi ivi compresi non rilevano sotto il profilo urbanistico ne per quello delle obbligazioni nei confronti del Comune, di seguito trattati.

Tutto ciò premesso e confermato, tra le suddette parti **si conviene e si stipula quanto segue**, con riserva delle approvazioni di Legge per quanto concerne il Comune, ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per gli Operatori;

PARTE PRIMA: CONFERMA DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Attuale situazione proprietaria ed assunzione di obblighi ed oneri

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, anche al fine della sua corretta interpretazione ed attuazione.

Gli **Operatori assumono in forma solidale fra loro** gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi del presente atto;

Ferma la responsabilità e gli impegni solidali degli Operatori nei confronti del Comune, gli stessi precisano che, al solo fine della ripartizione interna dei rispettivi obblighi assunti dagli Operatori, gli importi da rispettivamente versarsi e da garantirsi come *infra* previsto saranno suddivisi, per una parte, in ragione della SLP oggetto dell'intervento e, per altra parte, in ragione della superficie fondiaria delle aree rispettivamente retrocesse dal Comune agli Operatori (come *infra* precisato all'articolo 9 che segue), il tutto come meglio indicato nell'Allegato "B" al presente atto;

Art. 2 - Ambito d'intervento

Il campo dell'adeguamento interessato dall'attuazione dell'intervento ha una superficie territoriale mq. 40.430,00. comprensiva delle aree di cui si dirà al successivo art.9;

Art. 3 - Elaborati

Gli elaborati della convenzione originaria vengono integralmente sostituiti dai nuovi elaborati così come elencati nell'elaborato denominato "Relazione urbanistica" allegato alla delibera di approvazione della Giunta Comunale n.....del

Art. 4 - Aree a servizi e monetizzazioni

Le cessioni di aree a servizi avvenute con la convenzione originaria, citate in premessa, vengono retrocesse agli operatori a fronte della monetizzazione, come da trattazione riportata alla parte SECONDA del presente atto;

Art. 5 - Stato di attuazione dei titoli edilizi

Risulta, quale stato dei luoghi, la completa demolizione dei fabbricati esistenti derivante dalle SCIA presentate rispettivamente da **Capannoni** in data 25/05/2023 prot.n.31827 e da **DNIHT** in data 25/05/2023 prot.n.31830;

Art. 6 - Opere d'urbanizzazione eseguite

In attuazione del Piano di Lottizzazione, gli originari Operatori si erano obbligati, per sè e/o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri inerenti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste in esecuzione da parte degli stessi lottizzanti (strade, parcheggi, fognature e sottoservizi).

Sono stati approvati i seguenti progetti definitivi/esecutivi:

PARCHEGGI

con deliberazione di Giunta Comunale n. 251 del 03/08/2015 è stato approvato il progetto dei parcheggi beta e gamma per un importo dei lavori di Euro 276.013,07;

con deliberazione di Giunta Comunale n. 400 del 15/12/2015 è stato approvato il progetto del parcheggio alfa per un importo dei lavori di Euro 155.065,85;

STRADA PADANA

con deliberazione di Giunta Comunale n. 166 del 06.06.2017 è stato approvato il progetto per la riqualificazione viabilistica della SS 11, per un importo complessivo di € 669.611,06;

Le opere sopra citate, si sono concluse e sono stati approvati i seguenti collaudi:

Determinazione dirigenziale n°559 del 04/05/2023 con la quale si è approvato il certificato di collaudo dei parcheggi pubblici "alfa, beta e gamma" per un valore complessivo dell'opera di € 440.543,21

Determinazione dirigenziale n°288 del 06-03-2023 con la quale si è approvato il certificato di collaudo delle opere di riqualificazione viabilistica della SS11 nonché della SP 121 per un importo scomputabile di € 540.189,65;

PARTE SECONDA: MODIFICHE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Art. 7 - Obbligo generale e validità della convenzione

Considerato l'interesse pubblico di cui al punto C) delle premesse, la validità dei contenuti della presente convenzione è fissata in 10 (dieci) anni a partire dalla data di approvazione della variante al Piano di Attuativo vigente.

La richiesta di permesso di costruire o di SCIA alternativa a permesso di costruire, dovrà essere presentata entro 3 (tre) anni dalla stipula della convenzione.

Trattandosi di interventi di ristrutturazione ed ampliamento di nuova costruzione, la potenzialità edificatoria massima di progetto corrisponde ad una SLP di mq 40.430,00. così come indicato nella tavola n. 10 "Verifica parametri edilizi di progetto" allegata alla delibera della Giunta Comunale n. ...deldi approvazione del P.A.

Ove la realizzazione degli interventi e/o il completamento della capacità edificatoria non intervenisse entro 10 (dieci) anni dall' approvazione del piano Attuativo in variante, il Comune potrà prescindere, nell'esercizio del proprio potere pianificatorio, dalla valutazione dell'esistenza di nuovi manufatti edilizi non realizzati in forza della presente convenzione, fermo restando che le monetizzazioni corrisposte al Comune in base ai disposti del successivo art. 24 saranno legittime ad ogni effetto di legge e di PGT - Piano dei servizi.

A tale proposito, gli Operatori o loro aventi causa rinunciano sin d'ora a richiedere al Comune la ripetizione di quanto corrisposto a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le clausole contenute nel presente atto sono connesse le une alle altre e quindi il mancato rispetto di una di esse comporta il venir meno di tutti gli impegni assunti con il presente atto, salva diversa volontà espressa dalle parti.

Art. 8 - Varianti

1. Entro il termine di efficacia del Piano attuativo le parti potranno di comune accordo convenire varianti sostanziali del presente Piano anche finalizzate ad un migliore perseguimento dell'interesse pubblico curato dal Comune.

2. L'iter procedimentale delle varianti di cui al comma 1 sarà lo stesso legislativamente previsto per l'adozione e l'approvazione del P.A..

3. Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale così come previsto dall'art. 14 comma 12 della L.R. 12/2005 ed inoltre non possono comportare il mancato rispetto delle "linee guida" di cui in premessa.

Art.9 - Retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione

Come deliberato nell'atto d'indirizzo della Giunta comunale n.332 del 16/12/2022, l'A.C. ha reputato confacente all'interesse pubblico la proposta di un nuovo polo produttivo per Cernusco sul Naviglio per i positivi risvolti economici, infrastrutturali ed occupazionali per la città. Considerato che gli Operatori proponenti hanno necessità di utilizzare l'intera superficie territoriale, e quindi di farla coincidere con la superficie fondiaria del

PA il presente atto prevede la retrocessione dal Comune agli Operatori delle aree attualmente destinate a parcheggi pubblici e per il sedime del previsto capannone comunale, identificate catastalmente al foglio 43 partt. 159, 160, 201 e 161 a fronte della monetizzazione di € 507.511,18. (euro cinquecentosettemilacinqucentoundici/18) determinata con l'elaborato peritale allegato all'elaborato denominato "Relazione urbanistica" e contenuto tra gli allegati della DGC di approvazione del PA.

Per quanto sopra, il Comune cede rispettivamente agli Operatori che accettano, con effetto reale ed immediato a fronte del predetto corrispettivo già prima d'ora versato secondo quanto riportato al successivo art. 24 le seguenti aree interne al comparto, secondo quanto di seguito specificato:

a) **DNIHT** le seguenti aree

foglio 43 mapp. 159

foglio 43 mapp. 160

foglio 43 mapp. 161

per una consistenza di mq. 2.870,00 (circa il 63% del totale)

coerenze:.....

b) a **Capannoni** le seguenti aree:

foglio 43 mapp. 201

per una consistenza di mq. 1.660,00 (circa il 37% del totale)

coerenze:.....

e dunque per una consistenza **catastale** complessiva delle aree sub. a e b di mq. **4.530**.

Le aree suddette risultano meglio evidenziate nella planimetria riportata nell'allegata Tavola n 5 "Identificazione delle aree in cessione", allegata alla delibera della Giunta Comunale n.del..... di approvazione del P.A:

Art. 10 - Rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione

Come già espresso con precedente deliberazione della G.C. n.332 del 16/12/2022 viene confermata la rinuncia da parte dell'A.C a far eseguire il capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione di € **280.134,72 (euro duecentottantamilacentotrentaquattro/72)** determinata con l'elaborato peritale allegato all'elaborato denominato "Relazione urbanistica" e contenuto tra gli allegati della DGC di approvazione del PA. Per quanto sopra, il Comune rinuncia a favore degli Operatori che accettano, con effetto reale ed immediato alla realizzazione del capannone per servizi comunali sull'area della consistenza di mq.464,70 identificata catastalmente al foglio 43 mapp. 161, a fronte del predetto corrispettivo già prima d'ora versato secondo quanto riportato al successivo art. 24;

art. 11 – Monetizzazioni delle aree a servizi

La presente convenzione non prevede la cessione di aree a servizi ma la monetizzazione quale somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree a servizi.

Le quantità indotte dalle destinazioni d'uso del PA risultano determinate nell'elaborato TAV. 8 contenuto tra gli allegati della DGC di approvazione del PA. per una consistenza di mq.8.086,00.

Oltre agli importi-derivanti dalle retrocessioni di aree indicate al precedente art. 10, il valore di monetizzazione DELLE AREE PER SERVIZI da corrispondere al Comune è stato determinato con l'elaborato peritale allegato all'elaborato denominato "Relazione urbanistica" e contenuto tra gli allegati della DGC di approvazione del PA. Il corrispettivo di € 659.767,88 (euro seicentocinquantanovemilasettecentosessantasette/88) è stato versato secondo quanto riportato al successivo art. 24.

Ai sensi dell'art. 46 lett. a) della L.R. n.12/2005 e smi, i proventi delle monetizzazioni del presente articolo e di quelle dell'art. 9, per la mancata cessione di aree a servizi, sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti ai successivi artt 16 e 17 poiché previsti nel piano dei servizi.

ART. 12 - AGGIORNAMENTO DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI

Nella fase attuativa del piano, si è rilevato che parte dell'area acquisita dal Comune, con la predetta convenzione a rogito notaio Alessandro De Cicco, censita a parte del mappale 201 (area urbana ex mapp. 162) del foglio 43, è ricompresa nella recinzione in pannelli prefabbricati posta a nord di altra proprietà sita in Via Padana Superiore, 51 censite al fg. 43 mapp. 13 e dalla medesima utilizzata.

Tale area, graficamente, non è stata computata nella quantificazione delle aree in cessione ma identificata tra le aree oggetto di opere di urbanizzazione primaria del piano attuativo.

Considerato che la stessa area risulta indicata catastalmente graffata alla proprietà del mapp.13 emerge la necessità di redigere con la presente modifica convenzionale una miglior precisazione delle superfici delle aree cedute al fine di escludere l'area a nord del fabbricato di Via Padana Superiore, 51.

L'atto di retrocessione, sarà possibile in quanto, a seguito del frazionamento del mappale 201 fg 43 e stata costituita una area urbana che identifica la porzione con il mapp. 203 già utilizzata dai proprietari del fabbricato di Via Padana Superiore, 51.

Pertanto il Comune in qualità di proprietario retrocede gratuitamente agli Operatori l'area individuata nella tavola n. 5.

allegata e catastalmente contraddistinta al Catasto Terreni del Comune di Cernusco sul Naviglio come segue:

fg 43 map 203 per una consistenza catastale pari a mq 50,00 (cinquanta metriquadri)

Coerenze in un sol corpo

.....

La proprietà dell'area di cui sopra viene ceduta all'Operatore alla stipula del presente atto nello stato di fatto in cui la stessa si trova.

13 - Modifica delle altezze massime degli edifici

La fattibilità delle altezze a 15 mt. e 20 mt. ipotizzate nella richiesta di parere preventivo in atti e riportato nella delibera di Giunta citata in premessa, è confermata ai sensi di quanto previsto dall'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole che consente altezze superiori al limite massimo di 12 mt. "tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive":

Le predette verifiche sono riportate nella specifica relazione completa di elaborato grafico allegata alla Relazione Urbanistica allegata alla delibera della Giunta Comunale n.del....di approvazione del P.A:

14 - Riconoscimento degli oneri già versati e delle opere pubbliche completate

Relativamente a quanto già versato dal precedente operatore il nuovo accordo convenzionale prevede:

1. le opere di urbanizzazione primaria per opere stradali della Strada Padana Superiore che non saranno oggetto della presente variante e che sono state consegnate al Comune a seguito dell'esito positivo del collaudo: il loro costo può essere dedotto, solo per gli importi definiti scomputabili dalla presente convenzione. Nel merito vengono presi a riferimento gli importi scomputabili come definiti con la determina dirigenziale n°288 del 06-03-2023 con la quale si è approvato il certificato di collaudo delle opere di riqualificazione viabilistica della SS11 nonché della SP 121 per un importo scomputabile di **€ 540.189,65**.
2. che non verranno riconosciuti, ai fini del presente atto, i versamenti effettuati per effetto delle precedenti pattuizioni relativi al contributo sul costo di costruzione (che non risulta dovuto per il nuovo intervento) e alle oblazioni, ne' il controvalore dei parcheggi realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a motivo della retrocessione agli Operatori privati del relativo sedime ceduto al Comune a titolo di standard in attuazione degli obblighi convenzionali previsti dalla previgente convenzione;
3. Verranno al contrario riconosciuti versamenti pregressi relativi agli oneri di urbanizzazione primaria, e secondaria che verranno dedotti dal conteggio risultante dal nuovo assetto progettuale. La Tabella "A" allegata alla Relazione Urbanistica riassume l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti al netto degli oneri scomputabili.

Nel merito viene riconosciuto l'importo già versato per oneri di urbanizzazione di **€ 11.539,70**.

Art.15 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione

1. I PdC (Permessi di Costruire) e/o le SCIA (Segnalazioni Certificate di Inizio Attività) saranno onerosi ai sensi di legge.
2. I contributi di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio o attestazione abilitante sarà calcolato sulla base del definitivo assetto progettuale degli edifici assentiti.
3. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

è determinato al momento dell'approvazione definitiva del Piano Attuativo a condizione che la/le richiesta/e del permesso di costruire e/o SCIA siano presentate entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data dell'approvazione medesima, così come prescritto dall'art. 38, comma 7 bis della legge regionale n. 12/2005 e s.m.i., assumendo a base di calcolo le tariffe comunali all'epoca in vigore e sarà versato autonomamente con le modalità e i termini ordinariamente previsti o, in caso di rateizzazione, con le modalità più sotto indicate.

4. I contributi per il rilascio dei Permessi di Costruire e/o SCIA, come richiesto dall'art. 44 della L.R. 12/2005, sulla base degli oneri comunali vigenti, di cui alla DGC n° 22 del 30 gennaio 2023 e n.36 del 15 febbraio 2023, dedotti gli oneri già scomputati e/o versati con precedenti titoli e comunque in ragione di quelli vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo, viene provvisoriamente determinato come meglio esplicitato nella Tabella A allegata alla "Relazione urbanistica":

- Oneri di urbanizzazione primaria (OUP), **Euro 671.691,97**
- Oneri di urbanizzazione secondaria (OUS), **Euro 714.625,27**
- Smaltimento rifiuti, **Euro 313.199,88**

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comprensiva dei costi e spese tecniche di cui al quadro esigenziale delle opere pubbliche di cui al succ. art. 16, verrà garantita al Comune alla stipula del presente atto mediante la presentazione di fidejussioni bancarie o assicurative secondo le modalità di cui al succ. art.18.

Le quote inerenti allo smaltimento rifiuti verranno versate in sede di rilascio del PdC.

5. Nel caso di presentazione di SCIA, l'attestazione di chiusura del procedimento di cui all'art. 42 c. 10) della L.R. n. 12/2005 e smi, potrà essere rilasciata solo dopo che l'Operatore avrà comprovato il versamento dello smaltimento rifiuti;

6. Rimangono estranee al presente rapporto convenzionale tutte le opere e i costi relativi all'allacciamento delle unità immobiliari da realizzarsi nell'ambito, alle reti tecnologiche quali rete fognaria, rete idrica, rete telefonica, rete di distribuzione del gas metano e dell'energia elettrica.

Art. 16 – Potenziamento delle Opere di urbanizzazione primarie: costi e modalità esecutive

1. Le opere di urbanizzazione primarie da eseguirsi nelle vie Di Vittorio, Gobetti, Miglioli e piazza Maestri del Lavoro, sono individuate nel quadro esigenziale delle opere pubbliche (come definito dal nuovo Codice dei contratti pubblici) contenuto tra gli allegati della DGC di approvazione del PA.; lo stesso si intende reso dagli Operatori gratuitamente a favore del Comune.

Il predetto quadro esigenziale risulta completo di un quadro economico e contiene tutte le spese necessarie per la realizzazione delle opere (costo, IVA, spese tecniche, ecc.);

Il costo complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primarie è stato stimato in via provvisoria, in **euro 1.550.400,00 (euro unmilione cinquecentocinquanta mila quattrocento/00)** al netto di IVA.

Così come prevede l'art.3.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole del PGT, le spese complessive delle opere sono poste a carico dell'Operatore e serviranno all'AC per la redazione dei progetti di fattibilità tecnico economica ed esecutivo con metodi e strumenti elettronici di modellazione per l'edilizia e le infrastrutture ("BIM") e per la successiva realizzazione delle opere:

- spese tecniche di progettazione per tutte le fasi, come definito dal nuovo Codice dei contratti pubblici, gli oneri per l'attuazione del piano di sicurezza, sia in fase di progettazione che di esecuzione, oltre all'IVA di legge;
- spese inerenti alla direzione lavori che verrà svolta da tecnici nominati e/o interni al Comune;
- spese per le quote RUP e spese di collaudo;
- i costi delle opere per l'affidamento dei lavori.

2. Il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria - OUP (riqualificazione delle vie Di Vittorio, Gobetti, Miglioli e piazza Maestri del Lavoro) a fronte dei versamenti degli Oneri di urbanizzazione/costi della progettazione, costi opere e spese tecniche da parte degli Operatori, come esplicitato e secondo le scadenze indicate nel Cronoprogramma allegato alla "Relazione urbanistica":

I relativi versamenti verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo.

4. Al fine di garantire la copertura economica per tutte le fasi della progettazione e per i costi dell'intervento relativo alle predette opere di adeguamento della viabilità, i versamenti dei relativi importi, come determinati dal quadro esigenziale delle opere pubbliche verranno effettuati dagli Operatori, previa richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito delle tempistiche suddette.

I predetti versamenti saranno garantiti da fideiussioni secondo le modalità di cui al successivo art. 18.

Art.17 – Tempi di realizzazione per le opere di Urbanizzazione

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione avverrà secondo le modalità indicate al precedente articolo 16.

In ordine alla realizzazione delle predette OUP le parti assumono rispettivamente i seguenti obblighi:

1) Operatori:

- corrispondere gli importi garantiti per un importo complessivo di **€ 2.056.180,20 euro duemilionicinquantaseimilacentottanta/00** secondo le scadenze riportate nel Cronoprogramma allegato alla "Relazione urbanistica" per le successive fasi;

2) Comune:

- redazione dei progetti secondo tutte le fasi definite dal nuovo Codice dei contratti pubblici,
- approvazione, entro 60 (sessanta) giorni dalla conclusione del progetto esecutivo con provvedimento di Giunta Comunale, assistito dalla validazione ai sensi che ha i medesimi effetti del permesso di costruire ai sensi dell'art. 33 c.3) della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;
- svolgimento, nei successivi 60 (sessanta) giorni dall'approvazione, della "procedura di gara" ai fini dell'affidamento dei lavori con stipula del relativo contratto;
- inizio delle opere nei successivi 30 (trenta) giorni con realizzazione di tutte le OUP-ed ultimazione dei lavori entro 15 (quindici) mesi dall'inizio lavori delle predette opere.

Art. 18 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Come previsto dall'art. 3.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la presente convenzione, **gli Operatori in forma solidale fra loro**, con la stipula della presente convenzione, presentano a favore del Comune a garanzia delle obbligazioni derivanti dalla convenzione (esecuzione delle opere di urbanizzazione), fideiussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n. 385 oppure

polizze assicurative rilasciate da imprese di assicurazione in entrambi i casi autorizzate all'esercizio nel campo cauzioni ai sensi dell'art. 107 del D.lgs. primo settembre 1993 n.385.

Il Comune non accetta a garanzia di obbligazioni a proprio favore, eventuali polizze fideiussorie rilasciate da intermediari finanziari.

Come espressamente previsto agli artt. 16, 17 e 18 della Convenzione, gli importi di cui alle fidejussioni prestate a garanzia di tutte le fasi di progettazione e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di adeguamento della viabilità nelle vie Di Vittorio, Gobetti, Miglioli e piazza Maestri del Lavoro e spese connesse quotano un totale di **€ 2.056.180,20** (euro duemilionicinquantaseimilacentottanta/00) – di cui (i) euro 1.550.400,00 (euro unmilione cinquecentocinquantamilaquattrocento/00) importo dei lavori e (ii) euro 505.780,20 (euro cinquecentocinquemilasettecentottanta/20) somme a disposizione (IVA, spese tecniche, imprevisti, ecc.) – così suddiviso:

- o DNIHT: per **Euro 1.130.899,11** (circa il 55% del totale);
- o CAPANNONI: per **Euro 925.281,09** (circa il 45% del totale);

in ragione della SLP realizzanda per un totale di 27.211,11 di cui:

- o DNIHT: 14.913,93 di SLP (circa il 55% del totale);
- o CAPANNONI: 12.297,18 di SLP (circa il 45% del totale).

Nello specifico sono state presentate le seguenti Polizze:

- Polizza n. rilasciata da **DNIHT** per un importo pari a **Euro 1.130.899,11**
- Polizza n. rilasciata da **Capannoni** per un importo pari a **Euro 925.281,09** (

sulla base della ripartizione dei complessivi obblighi assunti dagli Operatori meglio indicata nel documento sub Allegato "B", ferma la responsabilità solidale degli operatori nei confronti del Comune e, conseguentemente, la possibilità di escutere la fidejussione rilasciata da uno degli Operatori anche in caso di inadempimento dell'altro Operatore.

Gli importi come sopra descritti sono stati determinati sulla base dei quadri economici allegati al quadro esigenziale citato al precedente art. 16.

Il Comune si riserva di richiedere che gli stessi importi vengano adeguati a seguito della validazione del progetto di fattibilità economica e del progetto esecutivo e dei relativi quadri economici fermo restando che:

- gli importi da versare in relazione alla realizzazione dei lavori di cui sopra non saranno in ogni caso inferiori a **Euro 1.386.317,23 (euro unmilionetrecentottaseimilatrecentodiciasette/23)** né superiori al predetto importo di **euro 1.550.400,00 (euro unmilione cinquecentocinquantamilaquattrocento/00)**, salvo variazioni che dovessero intervenire (in aumento o in diminuzione) sulla SLP definitivamente assentita per l'intervento da realizzarsi a cura degli Operatori;
- del pari, le somme a disposizione del Comune (per IVA, spese tecniche, imprevisti, ecc.) non potranno eccedere il predetto importo di euro 505.780,20 (euro cinquecentocinquemilasettecentottanta/20);

restando ogni eventuale eccedenza ad esclusivo carico del Comune.

Ancorché le garanzie siano commisurate al valore dell'importo suddetto, esse sono prestate – indipendentemente dall'Operatore a cui sia ascrivibile l'inadempimento – per tutte le prestazioni richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse.

Le garanzie devono recare la clausola di automatico rinnovo sino alla dichiarazione liberatoria del Comune, nonché prevedere che, in caso di inadempimento, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie senza formalità alcuna e senza il beneficio della preventiva escussione, salvo la contestazione dell'inadempimento come più avanti specificato.

L'entità complessiva delle garanzie potrà, con consenso scritto espresso dal Comune, essere ridotta in proporzione alle obbligazioni che risulteranno adempiute ed agli stati di avanzamento delle progettazioni e dei lavori eseguiti e collaudati, previa avvenuta verifica della rifusione delle spese sostenute dal Comune per l'affidamento degli incarichi. In ogni caso l'importo della garanzia potrà essere ridotto al massimo dell'80% (ottanta per cento), mentre il 20% (venti per cento) sarà svincolato solo dopo l'intervenuta approvazione del collaudo finale delle relative opere, fatto salvo quanto previsto in merito alla realizzazione del tappeto d'usura. La stessa approvazione del collaudo finale vale come liberatoria per la polizza fideiussoria prestata a garanzia. Il Comune potrà escutere liberamente le garanzie senza che possa essergli opposta, dagli Operatori o dall'Istituto fideiussorio o da terzi, eccezione alcuna nell'ipotesi di dimostrato inadempimento o ritardo nell'adempimento, previa la sola formalità dell'avviso-diffida, da trasmettersi gli Operatori per lettera raccomandata A.R. o PEC, almeno trenta giorni prima dell'escussione; i relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune unicamente per l'adempimento di quanto non corrisposto dagli Operatori, nonché per l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 19.

Le garanzie fideiussorie, intestate agli Operatori stipulandi, vengono consegnate al Comune all'atto della stipula della presente convenzione, previo controllo della bozza da parte del Comune con adeguato preavviso.

Art. 19 - Inadempienze e sanzioni

Nel caso di inadempimento delle obbligazioni contenute nella presente convenzione, intese in senso generale (es. non esaustivo: mancata comunicazione trasferimento obbligazioni di cui all'art. 21) il Comune provvederà a costituire in mora gli Operatori, intimandogli, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o pec, di fornire motivate spiegazioni in ordine alle omissioni riscontrate ed addebitate.

Gli Operatori avranno il dovere di presentare deduzioni scritte nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della raccomandata/Pec.

In caso di mancata o insoddisfacente risposta, il Comune applicherà una sanzione di euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni violazione, da versarsi entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dal ricevimento della richiesta. In caso di mancato versamento dell'importo di cui sopra, gli Operatori autorizzano sin da ora il Comune a disporre proporzionalmente delle garanzie fideiussorie di cui all'art. 18 nel modo più ampio e confacente al pubblico interesse, con esonero da ogni responsabilità per i pagamenti o prelievi che il Comune riterrà di dover fare. In particolare, gli Operatori rinunciano sin d'ora al beneficio della preventiva escussione. Nei casi più gravi, ove l'inadempimento degli Operatori fosse tale da compromettere l'attuabilità stessa dell'intervento oggetto della presente convenzione, si applicheranno le disposizioni di cui agli artt. 1453 e seguenti del Codice Civile previa, in ogni caso la rimozione mediante provvedimento autoritativo degli atti di approvazione del Piano Attuativo.

Nel caso di ritardato od omesso versamento dei contributi di costruzione, si applicheranno le sanzioni di cui all'art.42 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Le Parti danno atto che dette azioni di autotutela del Comune non sono esaustive e non pregiudicano, da parte dello stesso, il ricorso sia alla giustizia ordinaria che amministrativa.

Art. 20 - Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati

La zona ove insiste l'intervento è già urbanizzata pertanto le opere di cui ai precedenti artt. 16 e 17, benché riguardanti opere di urbanizzazione primaria funzionali rispetto all'edificio da realizzarsi, non incidono ai fini dell'agibilità dello stesso.

Pertanto, per la presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati, vale quanto previsto all'art.24 del DPR n.380/2001 e s.m.i.

Art. 21 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

I proprietari/Operatori potranno cedere a terzi, in tutto o in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà delle aree ricomprese nel campo oggetto del presente atto; in tal caso gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto all'Operatore, assumendo gli obblighi ed i diritti derivanti dal presente atto, pro quota ed in forma solidale con l'Operatore originario, ai fini del rispetto degli obblighi assunti con la presente convenzione, a meno che l'avente o gli aventi causa non subentrino integralmente nelle garanzie finanziarie e fidejussorie di cui sopra. Il trasferimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, deve risultare nell'atto con cui è stato determinato il passaggio di proprietà o di godimento, sia reale che personale, dal proprietario ai suoi aventi causa. In caso di trasferimento parziale degli oneri sopra riferiti, il proprietario ed il suo successore od avente causa, resta solidalmente responsabile verso il Comune di tutti gli obblighi non trasferiti agli acquirenti.

Il proprietario delle aree trasferite ed i suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione delle opere e degli impianti tecnologici, dovranno osservare le norme dettate dalla presente convenzione e, per quanto attiene la realizzazione di parti dell'intervento, dovrà sempre comprendere la clausola di responsabilità solidale fra Operatori.

Art. 22 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti. Cessazione di validità della previgente convenzione

Le Parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione per atto pubblico della presente convenzione urbanistica entro 30 (trenta) giorni solari consecutivi dall'intervenuta esecutività della delibera della Giunta Comunale di approvazione definitiva del P.A.in variante, a pena di decadenza dell'atto di approvazione.

Le spese di stipulazione della presente convenzione, per atto pubblico con registrazione e trascrizione, nonché quelle ad essa connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere gratuitamente) sono a carico degli Operatori, i quali si riservano di richiedere le agevolazioni fiscali dovute a norma di legge.

Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari competente, rinunciando il Comune al diritto di ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 8.3 delle Disposizioni comuni del PGT fino all'avvenuta completa realizzazione degli interventi previsti dal Piano attuativo in variante di cui alla presente convenzione, le aree costituenti la superficie fondiaria dell'intervento saranno assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione fondiaria, e quindi non potranno essere oggetto di frazionamento per cessione di parti delle stesse a terzi esterni all'ambito del Piano attuativo anche se privi di capacità edificatoria.

A tal fine gli Operatori dichiarano con autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, che non esistono altri contratti/accordi fra privati o patti con terzi di qualsiasi tipo che non siano stati citati nella presente convenzione che prevedano frazionamenti e cessioni di aree interne al lotto ancorché prive di capacità edificatoria, tale

condizione è definita essenziale ai fini della validità della presente convenzione. Tale condizione è stata accertata dal notaio rogante sulla base degli atti di provenienza consegnati dagli Operatori.

Si dà atto che dall'approvazione definitiva del Piano Attuativo in variante oggetto della presente convenzione è venuta meno la validità ed efficacia del precedente Piano attuativo e della sua convenzione.

Art. 23 - Controversie

Le Parti riconoscono che la soluzione delle controversie attinenti i profili della presente convenzione sono devolute alla competenza esclusiva del TAR per la Lombardia di Milano.

Art. 24 - Rimborsi spese dagli Operatori al Comune

L'Operatore rimborsa al Comune i costi (non scomputabili) sostenuti dal Comune stesso per dare piena attuazione al Piano Attuativo come di seguito elencato, con versamento alla stipula, fatto salvo ove diversamente indicato:

Relativamente alle spese afferenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria si rimanda ai precedenti artt. 16, 17 e 18.

Conguaglio successivo all'adozione del P.A. in variante delle spese per **“Esame progetto Piano attuativo”**; la somma così determinata in base all'effettiva SLP richiesta, determinata in **€ 43.537,78 (euro quarantatremilacinquecentotrentasette/78)**, dedotto l'anticipo già versato pari ad euro 500,00 (euro cinquecento/00), dovrà essere versata nei successivi 30 (trenta) giorni;

- da versarsi in ragione del 50% ciascuno da entrambi gli Operatori e, quindi:
 - o DNIHT: per **Euro 21.768,88**
 - o CAPANNONI: per **Euro 21.768,88**

Spese di comunicazione Euro 6.000,00 (seimila virgola zero) relative ad attività di comunicazione sulla pianificazione urbanistica, il cui utilizzo verrà definito dal Settore Tecnico ed Innovazione, da versarsi contestualmente al presente atto, somma della quale il Comune, come sopra rappresentato, da quietanza dell'avvenuto pagamento.

- da versarsi in ragione del 50% ciascuno da entrambi gli Operatori e, quindi:
 - o DNIHT: per **Euro 3.000,00**
 - o CAPANNONI: per **Euro 3.000,00**

Alla stipula del presente atto gli Operatori hanno versato a titolo di **monetizzazioni**, quanto segue:

da art.9 - Retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard **€ 507.511,18**.

- da versarsi rispettivamente da parte di:
 - o DNIHT: **per Euro 319.732,04** (circa il 63% del totale);
 - o CAPANNONI: **per Euro 187.779,14** (circa il 37% del totale);

da art. 10 - Rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali **€ 280.134,72** sarà corrisposto in ragione del 50% ciascuno da entrambi gli Operatori e, quindi:

- o DNIHT: per **Euro 140.067,36** ;
- o CAPANNONI: per **Euro 140.067,36** .

da art. 11 – Monetizzazioni delle aree a servizi **€ 659.767,88** da versarsi, rispettivamente, da parte di:

- DNIHT: per **Euro 362.872,33**;
- CAPANNONI: per **Euro 296.895,55**;

in ragione della SLP realizzanda per un totale di 27.211,11 di cui:

- DNIHT: 14.913,93 di SLP (circa il 55% del totale);
- CAPANNONI: 12.297,18 di SLP (circa il 45% del totale).

da art. 15 – Le quote inerenti allo smaltimento rifiuti **€ 313.199,88** saranno corrisposte in ragione del 50% ciascuno da entrambi gli Operatori in sede di rilascio PdC e, quindi:

- DNIHT: per **Euro 156.599,54** ;
- CAPANNONI: per **Euro 156.599,54**.

Resta in ogni caso inteso che faranno carico agli Operatori eventuali ulteriori verifiche di tipo ambientale che potrebbero essere richieste da ARPA in relazione ai lotti di rispettiva proprietà degli Operatori medesimi.

Sono inoltre a cura e carico dell'operatore le seguenti operazioni e le conseguenti spese: rilievi e frazionamenti catastali.

Art. 25 Trattamenti e benefici fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Per la retrocessione delle aree a servizi di cui al precedente art. 9 derivanti dalla convenzione originaria, considerando che (i) le aree oggetto di retrocessione sono state in precedenza acquistate dal Comune nell'espletamento della sua attività istituzionale (e non nell'esercizio di attività commerciale), (ii) la retrocessione dell'aree da parte del Comune agli Operatori risponde a finalità di interesse pubblico come evidenziato nel punto C) delle premesse, si applica la disposizione dell'articolo 4, comma 4, del D.P.R. n. 633/1972, per cui la retrocessione è esclusa dal campo di applicazione dell'IVA. In considerazione dell'esclusione dall'IVA, il Comune e gli Operatori concordano che la retrocessione sarà assoggettata ad imposta di registro in misura proporzionale e ad imposta ipotecaria e catastale in misura fissa.

Resta fatta salva l'eventuale corresponsione da parte degli Operatori di tutte le imposte, qualora dovute, al netto delle ordinarie imposte di registro, ipotecaria e catastale relative ai trasferimenti delle aree e degli immobili di cui al precedente art. 9.

Art. 26 - Riferimenti normativi e rinvii

Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle Leggi e ai regolamenti sia generali che comunali in vigore e in particolare alla L.R. 12/2005 sue modifiche ed integrazioni, nonché al DPR 380 del 2001 e s.m.i. Le Parti chiedono la registrazione del presente atto con le imposte fisse di registro ed in esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali ai sensi del combinato disposto dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 32 del D.P.R. 601/1973, facendo espresso riferimento a quanto contenuto nella risoluzione n. 68/E del 3 luglio 2014 dell'Agenzia delle Entrate.

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio competente alla trascrizione della presente atto affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

Con riferimento al disposto dell'articolo 35, comma 22, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248, i componenti, da me notaio richiamati sulle conseguenze penali delle dichiarazioni false o reticenti di cui all'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace dichiarazione, sotto la propria personale responsabilità, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 48 del D.P.R. n.445/2000, attestano:

a) che la cessione delle aree avviene con corrispettivi, in esecuzione di obblighi contenuti nella presente Convenzione;

b) che ciascuna cessione è stata conclusa senza l'intervento di alcun mediatore e senza alcuna spesa di mediazione ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1754 e seguenti del Codice Civile.

Indice degli articoli della presente Convenzione

Premesse

PARTE PRIMA CONFERMA DI VALIDITA' DELLA CONVENZIONE ORIGINARIA E VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Attuale situazione proprietaria ed assunzione di obblighi ed oneri

Art. 2 - Ambito d'intervento

Art. 3 – Elaborati

Art. 4 - Aree a servizi e monetizzazioni

Art. 5 - Stato di attuazione dei titoli edilizi

Art. 6 - Opere d'urbanizzazione eseguite

PARTE SECONDA: MODIFICHE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA

Art. 7 - Obbligo generale e validità della convenzione

Art. 8 - Varianti

Art.9 - Retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione delle stesse

Art. 10 - Rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione

art. 11 – Monetizzazioni delle aree a servizi

art. 12 - Aggiornamento dell'individuazione delle aree a servizi

Art. 13 - Modifica delle altezze massime degli edifici

Art. 14 - Riconoscimento degli oneri già versati e delle opere pubbliche completate

Art.15 - Contributi di costruzione - oneri di urbanizzazione

Art. 16 – Potenziamento delle Opere di urbanizzazione primarie: costi e modalità esecutive

Art.17 – Tempi di realizzazione per le opere di Urbanizzazione

Art. 18 - Garanzie fideiussorie relative alle opere di urbanizzazione

Art. 19 - Inadempienze e sanzioni

Art. 20 - Segnalazione certificata di agibilità degli immobili realizzati

Art. 21 - Trasferimento delle obbligazioni dell'Operatore

Art. 22 - Stipula della convenzione urbanistica e relativi trasferimenti. Cessazione di validità della previgente convenzione

Art. 23 - Controversie

art. 24 - Rimborsi spese dall'Operatore al Comune

Art. 25 Trattamenti e benefici fiscali derivanti dalle obbligazioni convenzionali

Art. 26 - Riferimenti normativi e rinvii

Gli Operatori sottoscrivono digitalmente per accettazione del testo

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE DI INIZIATIVA PRIVATA, SITO IN CERNUSCO SUL NAVIGLIO IN VIA PADANA SUPERIORE N.49 - EX INSEDIAMENTO PRODUTTIVO RAPISARDA ORA DENORA – DENOMINATO "CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A6_7",

RELAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

La convenzione originaria per l'attuazione del Piano Attuativo di iniziativa privata, sito in Cernusco sul Naviglio in via Padana Superiore n.49 - ex insediamento produttivo Rapisarda – denominato "campo dell'adeguamento a6_7" è stata stipulata in data 15/07/2015 rep. 26401 racc. 15248 in data 15 luglio 2015, tra il Comune di Cernusco s/N, la Soc. Springastar srl e la Soc. Monza International srl, a rogito Avv. Alessandro De Cicco notaio con sede in Pioltello; la stessa ha una durata di 8 (otto) anni dalla data di approvazione da parte della G.C., avvenuta con deliberazione n. 178 del 27 Maggio 2015.

I termini di validità della convenzione originaria risultano prorogati per sopraggiunte disposizioni legislative; tuttavia, trattandosi di Piano attuativo in variante con modifiche sostanziali, la nuova convenzione assegnerà nuovi termini.

Nella fase di attuazione del P.A. sono seguiti diversi atti deliberativi d'indirizzo volti ad una riorganizzazione planivolumetrica e, con ultima istanza dell'11 novembre 2022, prot. n. 63921, l'Operatore del P.A. e la Società Industrie De Nora S.p.A., direttamente e/o tramite società controllate hanno presentato al Comune un'ipotesi progettuale che presuppone la modificazione dell'assetto previsto e attualmente disciplinato dal vigente piano attuativo Campo dell'adeguamento a6_7 richiedendo l'espressione di un parere preventivo articolato nei seguenti punti:

- 1. disponibilità del Comune alla retrocessione delle aree standard cedute alla stipula della convenzione del PA a6_7, ivi compreso il sedime di pertinenza del capannone comunale di cui all'art. 6 della convenzione del PA;*
- 2. disponibilità ad eseguire opere esterne al PA a scomputo oneri secondo le indicazioni del Comune;*
- 3. possibilità di costruire fabbricati produttivi di 15 mt. e per uffici di 20 mt. in luogo dei 12 mt. massimi previsti dall'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole;*
- 4. considerare nel computo complessivo degli oneri di urbanizzazione quelli già versati ed il valore delle opere di urbanizzazione sin qui realizzate.*

La Giunta Comunale con atto n.332 del 16/12/2022 ha ritenuto confacente all'interesse pubblico la proposta di un nuovo polo produttivo per Cernusco sul Naviglio per i positivi risvolti economici, infrastrutturali ed occupazionali per la città.

Allo scopo di valutare i risvolti della proposta con la pianificazione attuativa vigente, è stato acquisito in atti prot.n.68963 del 06/12/2022, parere legale da cui emerge la sostanziale compatibilità della proposta di pianificazione urbanistica ma, essendo un PA tuttora valido, per le sue varianti si applica la procedura dell'art. 14, comma 1, LR 12/2005, quindi con adozione ed approvazione della Giunta comunale.

Con atto rep n 40.647/15.571 stipulato in data 01/02/2023 a rogito notaio dottoressa Laura Cavallotti, notaio in Milano, la società "**SPRINGSTAR S.r.l.**" ha ceduto alle società "**De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.**" e "**CAPANNONI S.R.L.**" l'intero comparto immobiliare produttivo subentrando di fatto questi negli obblighi pattuiti dalla convenzione urbanistica relativa al piano attuativo citato in premessa.

L'istanza di parere preventivo sopra richiamata si è conclusa con nota del 20/12/2022 prot. n 72246, in atti, dalla quale emergono motivazioni ed argomentazioni a supporto della variante in argomento.

1-MODIFICHE ALLA CONVENZIONE ORIGINARIA

L'ipotesi progettuale derivante dalla convenzione originaria viene modificata per i seguenti aspetti come derivanti dagli indirizzi emessi dalla G.C. con la predetta deliberazione:

- retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione attualizzata delle stesse;

- rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione attualizzata del valore peritale già in atti;
 - conferma della possibile modifica delle altezze massime degli edifici ai sensi dell'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole che consente altezze superiori al limite massimo di 12 mt. "tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive": ne consegue la fattibilità delle altezze a 15 mt. e 20 mt. ipotizzate nella proposta;
 - conferma dei profili economici inerenti le opere di urbanizzazione già eseguite così come articolate nel predetto parere in atti;
 - potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento;
- Quanto sopra è stato trasmesso agli operatori con nota in data 20/12/2022 prot.n.72246.

2-TITOLI EDILIZI PREGRESSI

Risulta, quale stato dei luoghi, la completa demolizione dei fabbricati esistenti derivante dalle SCIA presentate rispettivamente dalla Soc. Capannoni srl in data 25/05/2023 prot.n.31827 e dalla Soc. De Nora in data 25/05/2023 prot.n.31830;

3-ELABORATI

Gli elaborati della convenzione originaria vengono integralmente sostituiti dai nuovi elaborati. Gli Operatori hanno presentato, in data 31/07/2023 prot.n. 46357, 46359, 46360, 46486 e successive integrazioni, una proposta di Piano Attuativo in variante per le aree ricomprese nel campo a6_7, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.12 del 11/03/2005, in conformità al PGT vigente e corredata dagli elaborati tecnici seguenti:

Bozza schema di convenzione
Relazione urbanistica
Valutazione previsionale d'impatto acustico
Relazione_Invarianza_Idraulica_Cernusco_SN
Relazione geologica e sismica
Esiti delle indagini ambientali
Tav.01_- Inquadramento territoriale.pdf
Tav.02_- Planimetria generale stato di fatto.pdf
Tav.03_- Planivolumetrico e profili altimetrici di progetto.pdf
Tav.04_- Rilievo ed identificazione delle aree.pdf
Tav.05_- Rappresentazione altezze dei fabbricati e distanze dai confini.pdf
Tav.06_- Piano Segnalamento.pdf
Tav.07_- Linee Guida.pdf
Tav.08_- Verifica parametri edilizi di progetto.pdf
Tav.09_- Verifica della superficie lorda di pavimento.pdf
Tav.10_- Dimostrazione analitica della superficie coperta.pdf
Tav.11_- Dimostrazione analitica dotazioni parcheggi in superficie.pdf
Tav.12_- Dimostrazione analitica dotazioni parcheggi interrati.pdf
Tav.13_- Dimostrazione analitica della superficie permeabile.pdf

4-DATI URBANISTICI E DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONI E MONETIZZAZIONI

Nella Tabella A sono riportati:

- i dati urbanistici di variante del PA,
- le dotazioni di aree a servizi dovute ma da monetizzare e della valorizzazione dovuta per la mancata realizzazione del capannone comunale;
- l'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti al netto degli oneri di urbanizzazione scomputabili come derivanti dalla precedente convenzione,
- gli importi dovuti per le monetizzazioni;

5-LINEE GUIDA

Le Disposizioni Comuni del PGT, all'art. 7, prevedono la redazione di Linee Guida per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, anche ricompresi nei campi della conservazione, allo scopo di ottenere una progettazione omogenea sotto il profilo morfologico e tipologico.

A tale proposito, il Comune ha approvato con Determinazione Dirigenziale N° 571 del 05/05/2023 le Linee Guida afferenti alla proposta di P.A. in variante.

La verifica di conformità alle linee guida è dimostrata negli elaborati Tav. 7;

6- AGGIORNAMENTO ELABORATI PERITALI

La proposta di piano attuativo a6_7 in variante prevede la retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione attualizzata delle stesse e la rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione attualizzata. L'AC ha provveduto ad affidare l'incarico di aggiornamento degli elaborati peritali in atti. Questi si allegano alla presente relazione come redatti e sottoscritti dall'ing. Fabrizia Palavicini e depositati ai prot. n 12915 del 21/02/2024.

7- PROCEDURA DI ESCLUSIONE DELLA VAS

E' stata esperita la procedura di esclusione della VAS, avviata con delibera di G.C. n. 289 del 06/11/2023 e conclusa con provvedimento di esclusione della variante al Piano Attuativo con emissione del decreto di esclusione prot. n 2235 del 10/01/2024.

8-OPERE PUBBLICHE E SCADENZIARIO VERSAMENTI ONERI/PROGETTI/OPERE

Il potenziamento delle opere di urbanizzazione primarie riguarda le vie Di Vittorio, via Gobetti e p.za Maestri del Lavoro e il sistema delle connessioni viabilistiche ad esse connese come riportato nel quadro esigenziale delle opere pubbliche.

Il Comune provvederà direttamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria a fronte dei versamenti degli oneri di urbanizzazione dovuti e degli importi relativi alle spese tecniche che come previsto dell'art. 3 delle disposizioni di attuazione del Piano delle regole, sono in carico agli Operatori, il tutto come esplicitato e secondo le scadenze indicate nel cronoprogramma allegato.

I relativi versamenti verranno accertati su apposito capitolo di bilancio in quanto finalizzati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano Attuativo.

Tutti i versamenti dovuti sono garantiti da una fideiussione secondo le modalità stabilite nella convenzione.

Si allega il quadro esigenziale con prospetto economico e planimetria indicante le aree d'intervento.

9- STUDIO DI IMPATTO SULLA CIRCOLAZIONE

In merito all'impatto sulla circolazione si rimanda ai contenuti della relazione redatta dal tecnico incaricato per la redazione del piano attuativo in cui vengono riportati i flussi previsti da e per il comparto e la relativa gestione in termini orari.

10-CRONOPROGRAMMA

Si allega cronoprogramma inerente agli interventi edilizi e le opere di urbanizzazione.

.....
Elenco allegati

Tabella A_Conteggio oneri e monetizzazioni

Tabella B_Ripartizione importi fra operatori

Relazione altezze fabbricati

Relazioni peritali

Decreto di esclusione VAS

Quadro esigenziale

Cronoprogramma

TABELLA A

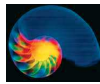
DATI VARIANTE 2023	verifica	DATI DA PGT		NOTE
sup territoriale	40.430,00			
Slp in demolizione	20.460,72			
Slp da realizzare	27.211,11	<	40430 SLP MAX	
ristr	20.460,72			
n.c.	6.750,39			
DA COMPLETARE			4043 Sp 24258 Rc	
CONTEGGIO ONERI PIANO IN VARIANTE				
	TOTALE	già scomputati o versati	DOVUTI	
OOUUPP RISTR (32,46€/MQ)	664.154,97 €	1.211.881,62 €	540.189,65 €	
OOUUPP N.C. (81,14€/MQ)	547.726,64 €			
OOUUSS RISTR (19,45€/MQ)	397.961,00 €	726.164,97 €	11.539,70 €	
OOUUSS N.C. (48,62€/MQ)	328.203,96 €			
	1.938.046,58 €	551.729,35 €	1.386.317,23 €	OOUU1+OOUU2
VALORIZZAZIONE VANTAGGIO MANCATA REALIZZAZIONE CAPANNONE da perizia		280.134,72 €	280.134,72 €	CAPANNONE
SMALTIMENTO RIFIUTI (11,51€/MQ)	313.199,88	313.199,88 €	313.199,88 €	SMALTIMENTO
COSTO COSTR non dovuto				
DOTAZIONI VARIANTE 2023				
DOTAZIONI AREE A SERVIZIO mq	8.086,00	5.905,02	659.767,88 €	MONETIZZAZIONE DOTAZIONI
Già monetizzate da PA vigente	2.180,98			
		VALORE (PERIZIA PALAVICINI) 111,73€/MQ		
RETROCESSIONE AREE PARCHEGGI valutazione Palavicini			507.511,18 €	RETROCESSIONE AREE

1.386.317,23 €	VERSAMENTO PER OPERE
1.760.613,66 €	IMPORTI DIVERSI
3.146.930,89 €	TOTALE DA VERSARE

TABELLA B

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA RIPARTIZIONE DEGLI IMPORTI IN CARICO AGLI OPERATORI

	Totale importi €	DNIHT	CAPANNONI	Termini di pagamento
Art. 9 monetizzazione per retrocessione aree	507.511,18	319.732,04	187.779,14	Contestualmente alla stipula della Convenzione
Art. 10 monetizzazione per mancata realizzazione capannone	280.134,72	140.067,36	140.067,36	Contestualmente alla stipula della Convenzione
Art. 11 monetizzazione per aree e servizi	659.767,88	362.872,33	296.895,55	Contestualmente alla stipula della Convenzione
Art. 15 Smaltimento rifiuti	313.199,88	156.599,94	156.599,94	In sede di rilascio PdC o Procedimento SCIA costruzione
Art. 16,17 e 18 lavori e spese opere di urbanizzazione primaria	2.056.180,20	1.130.899,11	925.281,09	Da rilasciarsi tramite fidejussione contestualmente alla stipula della Convenzione
Art. 24 Esame Progetto	43.537,77.	21.768,89.	21.768,89.	Entro 30 giorni di calendario dalla adozione variante PA
Art. 24 Spese di comunicazione	6.000,00	3.000,00	3.000,00	Contestualmente alla stipula della Convenzione
Totale	3.866.331,63.	2.134.939,67.	1.731.391,97.	



SMC & partners architects

RELAZIONE RIFERITA ALLA ALTEZZA DEL FABBRICATO

Oggetto: Variante al PA del campo dell'adeguamento a6_7 (ex Rapisarda) **Altezza fabbricato di cui all'art. 39.3 delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del Vigente strumento urbanistico.**

ALTEZZA del fabbricato

L'art. 39.3 "Parametri edilizi e urbanistici" delle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole del Vigente strumento urbanistico riporta l'altezza massima dei fabbricati (H) in 12 metri, **"sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive"**.

Già in fase di richiesta e ottenimento del Parere preliminare con istanza PP3/2022, la G.C. con deliberazione n. 332 del 16-12-2022 aveva confermato la fattibilità delle altezze a 15 mt. e 20 mt. ipotizzate nella richiesta di parere presentata, confermando quanto previsto dall'art. 39.3 delle Disposizioni del Piano delle Regole che consente altezze superiori al limite massimo di 12 mt. **"tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive"**.

In relazione a quanto citato Vi comunichiamo che De Nora è una multinazionale Italiana, specializzata in elettrochimica, leader nelle tecnologie sostenibili per la Green Economy.

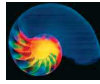
L'azienda è impegnata nello sviluppo di soluzioni per la realizzazione della transizione energetica verso la decarbonizzazione, abilitare l'economia dell'idrogeno e garantire acqua pulita a tutti. Il nuovo sito industriale produrrà elettrodi ed elettrolizzatori per creare idrogeno verde tramite elettrolisi dell'acqua, componentistica per celle a combustibile, usate nella produzione di energia senza emissione di CO₂.

Il ciclo produttivo prevede l'impiego di macchinari automatizzati la cui disposizione è stata stabilita in fase di studio del processo produttivo sulla base del quale è stato sviluppato il progetto della fabbrica.

Il ciclo produttivo previsto all'interno del nuovo stabilimento richiede diversi impianti, macchinari ed attività che necessitano altezze fino a 12 metri misurati all'intradosso delle travi di copertura. La quota richiesta prevede che l'altezza misurata all'intradosso del solaio di copertura sia di 14 metri nel punto più alto, conforme alla massima altezza richiesta per l'area produttiva.

In particolare, la linea produttiva prevede:

1. Una linea di assemblaggio automatizzato in verticale di elettrolizzatori che raggiunge quasi 12 metri di altezza con le attrezzature dedicate al montaggio
2. Movimentazioni degli elettrolizzatori alti più di 10 metri all'interno dello stabilimento tramite carroponi necessariamente più alti per consentire spazi di manovra e movimentazioni in sicurezza.
3. Sistemi automatizzati di taglio e saldatura alimentati da magazzini automatici a torre alti fino a 10 metri e posizionati al di sotto dei carro ponti
4. Linee automatizzate per il coating di lamiere utilizzate per la realizzazione di elettrodi alte oltre gli undici metri con una sezione di controllo dell'impianto posta al di sopra della linea produttiva che viene gestita e controllata dai terminali ubicati nella zona uffici di produzione. Al fine di inserire il macchinario nella fabbrica il solaio del piano primo previsto in fase preliminare è stato eliminato e al piano secondo è stato ridotto rispetto al progetto originario proprio per consentire l'inserimento della linea di coating dimensionata in relazione alla capacità produttiva della fabbrica.



SMC & partners architects

L'esigenza della altezza è dettata dal fatto che la zona uffici, controlla la produzione delle tre unità produttive costituenti la gigafactory, infatti come risulta dallo schema allegato (1) la sezione produttiva denominata "coating" costituisce l'elemento intorno al quale è stata progettato l'edificio, come risulta dagli schemi (1, 2) e dalla immagine (3) la sezione di controllo.

Il progetto prevede che parte della zona uffici sia realizzata all'estradosso della copertura dell'area produttiva, ottenendo una altezza massima del solaio per la sola area uffici di circa 18,95 metri misurata all'intradosso del solaio di copertura. L'esigenza è dettata dal fatto che la zona uffici, controlla la produzione delle tre unità produttive costituenti la gigafactory, in particolare al piano destinato all'area uffici sono previsti i sistemi di controllo dell'impianto di "coating" rappresentato nello schema (1) sezione.

Per quanto sopra descritto, trattandosi di variante a PA si sensi dell'art. 14 della LR 12/2005, le altezze indicate nella proposta progettuale sono coerenti con quanto disposto dall'art. 39.3 delle Disposizioni di Attuazione del Piano delle Regole.

La presente relazione è resa al fine di poter adottare l'altezza del fabbricato necessaria per poter accogliere le unità produttive previste per il completamento del ciclo produttivo.

Con osservanza

Arch. Stefano Menotti Colucci

Firmato digitalmente da: MENOTTI COLUCCI

Luogo: milano

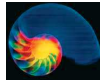
Data: 14/02/2024 18:00:01

si allega lo schema grafico con le specifiche sulle altezze del fabbricato.

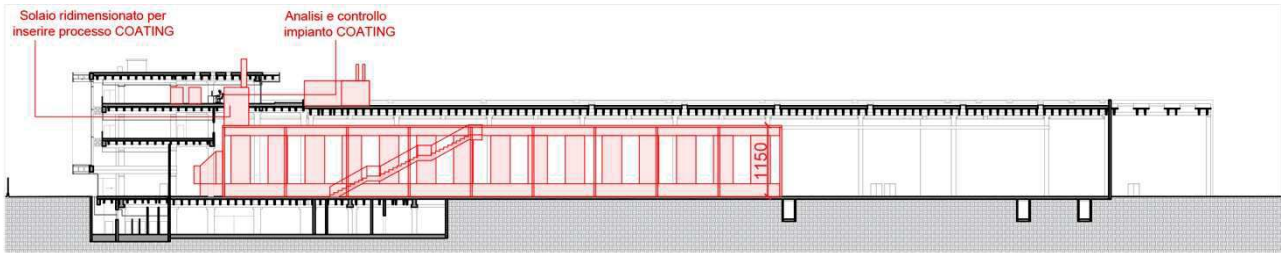
GIACOMINI
DOMENICO
15.02.2024
11:27:36
GMT+01:00



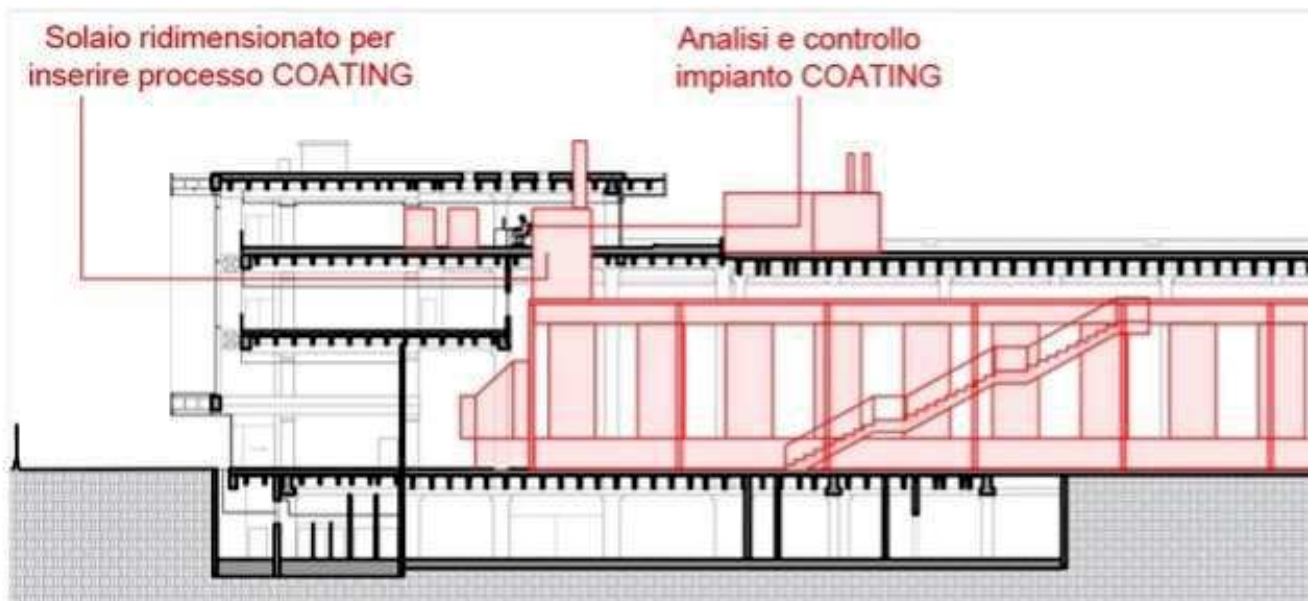
Damiano Peter
15.02.2024
11:35:48
GMT+01:00



SMC & partners architects

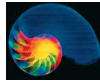


SEZIONE RIPIORTANTE L'INGOMBRO DEL COATING E DEI RELATIVI COMPONENTI
schema 1

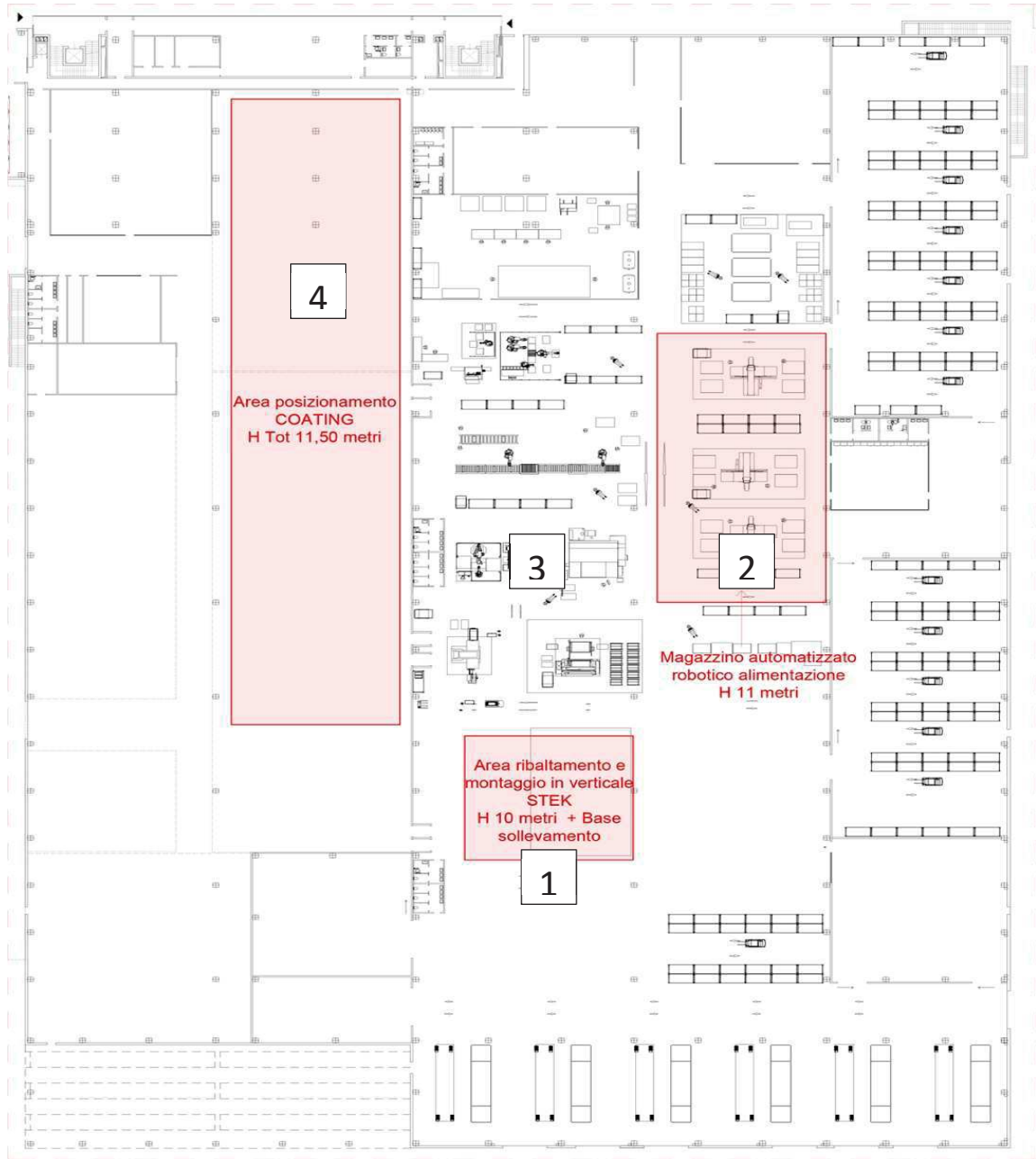


Schema 1 dettaglio sezione fabbricato area uffici

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 11549/2024 del 15-02-2024
Allegato 1 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente



SMC & partners architects

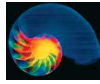


PLANIMETRIA PIANO TERRA CON L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE
AVENTI NECESSITA' DI ALTEZZE INTERNE ELEVATE

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 11549/2024 del 15-02-2024
Allegato 1 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Schema 2

Via Giulio Cesare Procaccini, 4 20154 Milano
Ordine Degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori Della Provincia Di Milano N. 6499
Albo Dei Consulenti Tecnici Del Tribunale n. 10856
Professionista antincendio iscritto all'elenco del Ministero dell'Interno MI06499A01140
www.coluccistudio.it info@coluccistudio.it
C.F.CLCMTT64T13F205A P.IVA 10042240159



SMC & partners architects

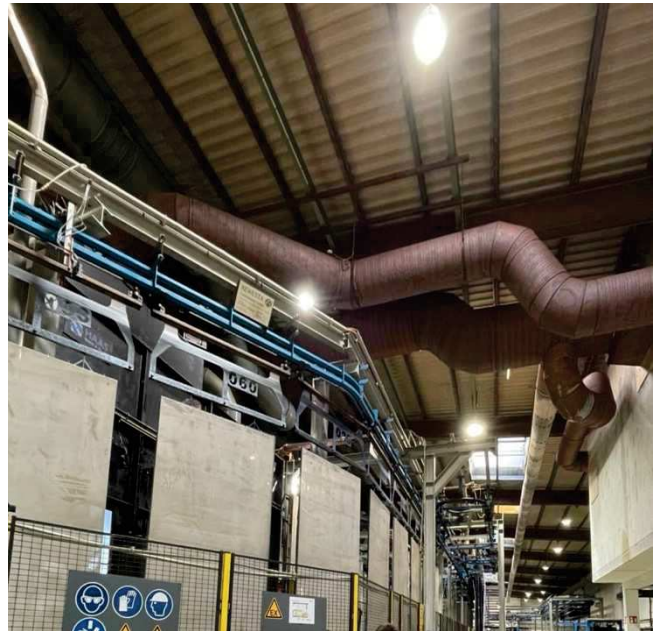


Immagine 3 immagini di un impianto di coating similare realizzato in Germania

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 11549/2024 del 15-02-2024
Allegato 1 - Class. 6.1 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Via Giulio Cesare Procaccini, 4 20154 Milano
Ordine Degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori Della Provincia Di Milano N. 6499
Albo Dei Consulenti Tecnici Del Tribunale n. 10856
Professionista antincendio iscritto all'elenco del Ministero dell'Interno MI06499A01140
www.coluccistudio.it info@coluccistudio.it
C.F.CLCMTT64T13F205A P.IVA 10042240159



Perizia tecnica

Aggiornamento dei corrispettivi relativi alla monetizzazione degli obblighi convenzionali a carico dell'operatore per il "campo dell'adeguamento a6_7" di cui alla convenzione urbanistica in data 15/07/2015

ermanno zacchetti		sindaco
arch. alessandro duca	dirigente del settore infrastrutture e urbanistica-edilizia privata	
arch. francesco zurlo		p.o. servizio urbanistico
arch. sara torriani		istruttore direttivo tecnico

fabrizia palavicini		ingegnere
---------------------	--	-----------

Relazione peritale

elaborato

R1

febbraio 2024

1	PREMESSA	4
1.1	OGGETTO DELLA PERIZIA TECNICA	4
1.2	INCARICO	6
1.3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SITUAZIONE URBANISTICA	7
2	AGGIORNAMENTO DEL CORRISPETTIVO A CARICO DELL'OPERATORE PER LA MANCATA RENDITA PATRIMONIALE DEL COMUNE A FRONTE DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEL CAPANNONE PREVISTO DAGLI ACCORDI CONVENZIONALI	12
3	ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO	15
4	ATTUALIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE NELL'AMBITO DEL PREVISTO NUOVO ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELLA VARIANTE PROPOSTA PER IL PIANO ATTUATIVO	16
5	CONCLUSIONE PERITALE	19

1 PREMESSA

1.1 OGGETTO DELLA PERIZIA TECNICA

Con richiesta agli atti del Comune di Cernusco sul Naviglio al prot. 63921/2022 del 11/11/2022 e successive integrazioni i seguenti soggetti:

- Promotore: Industrie De Nora S.p.A., via Leonardo Bistolfi, 35, P.Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 03998870962, REA n. MI-1717984
- Proprietà dell'area: Springstar S.r.l.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 01716110166, P.Iva 12301950155, REA n. MI-1545015 ("Springstar") proprietaria dell'area e del compendio immobiliare denominato "Ex Rapisarda" sito in Cernusco sul Naviglio, Strada Padana n. 49.

hanno sottoposto al Comune di Cernusco sul Naviglio una richiesta di parere preliminare volta a verificare la fattibilità dell'insediamento di una nuova attività produttiva in variante al Piano attuativo denominato "campo a6_7" ex Rapisarda.



Stralcio vista tridimensionale tratto dalla richiesta prot. 63921/2022 del 11/11/2022

A seguito di tale richiesta la **Giunta Comunale con deliberazione n 332 del 16/12/2022** ha approvato un **atto d'indirizzo** relativo alla prospettata variante al Piano attuativo ex Rapisarda deliberando come di seguito riassunto:

- retrocessione delle aree cedute al Comune a titolo di standard a fronte della monetizzazione atualizzata delle aree;
- rinuncia alla realizzazione del capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione atualizzata del valore peritale già in atti;

- conferma della possibile modifica delle altezze massime degli edifici;
 - conferma dei profili economici inerenti alle opere di urbanizzazione già eseguite;
 - potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria direttamente connesse all'intervento;
- dando mandato al Dirigente del Settore Infrastrutture e Urbanistica-Edilizia Privata di concludere l'istruttoria tecnica.

Con nota prot. n 72246 del 20/12/2022 il Settore Infrastrutture e Urbanistica - Edilizia Privata Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata ha evidenziato, per quanto attiene la perizia in oggetto, quanto di seguito riportato:

1_Retrocessione delle aree cedute a seguito dei precedenti accordi convenzionali

Come deliberato nella presa d'atto della Giunta comunale sopra richiamata l'A. C. reputa confacente all'interesse pubblico la proposta di un nuovo polo produttivo per Cernusco sul Naviglio per i positivi risvolti economici, infrastrutturali ed occupazionali per la città. Considerato che la Società proponente ha necessità di utilizzare l'intera superficie territoriale, e quindi di farla coincidere con la superficie fondiaria del PA è possibile procedere alla retrocessione delle aree già ottenute e monetizzarle mediante l'avvio di un procedimento di variante al piano attuativo originario vigente qualora lo stesso non modifichi le previsioni del PGT. Lo stesso dicasi per le aree su cui era prevista la realizzazione del capannone per servizi comunali. Nello specifico, come già espresso con precedente deliberazione viene confermato dalla deliberazione richiamata in premessa la rinuncia da parte dell'A.C a far eseguire il capannone per servizi comunali a fronte della monetizzazione attualizzata del valore peritale già in atti.

...

4_Riconoscimento degli oneri già versati e delle opere completate ad oggi

...

Relativamente alle dotazioni di aree a servizi (standard) previste dall'aggiornamento della convenzione queste verranno ricalcolate in ragione del nuovo assetto planivolumetrico e coerentemente con quanto prescritto dal PGT.

Al fine della quantificazione dell'eventuale valore della monetizzazione delle dotazioni a servizio, verranno assunti come riferimento i valori della monetizzazione per gli standard non ceduti riportati dall'art. 6, punto 2, della convenzione vigente, attualizzati ad oggi al netto di quanto già versato (vedi la relativa colonna nello schema allegato).

1.2 INCARICO

L'Amministrazione Comunale di Cernusco sul Naviglio (MI), con Determinazione della Direzione n. 473 del 11/04/2023 e successiva D.D. n 750 del 18/06/2023 ha affidato alla sottoscritta ing. Fabrizia Palavicini, con studio in Lodi via XX Settembre 8, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n. 424, l'incarico per la determinazione dei seguenti valori:

- Determinazione dell'importo da corrispondere dall'operatore al Comune per mancata cessione di tutte le aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute come generate dall'assetto planivolumetrico previsto dalla proposta di variante del piano attuativo
- Aggiornamento dell'importo dovuto a carico dell'operato per mancata rendita patrimoniale comunale a fronte dalla mancata realizzazione del capannone previsto dagli accordi convenzionali (perizia redatta dall'Arch. Carfora in data 29.11.2018)
- Aggiornamento del valore di monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi non cedute nell'ambito del piano attuativo convenzionato in data 15/07/2015 (perizia redatta dal geom. Cipolla del 23/01/2015)

La richiesta che emerge dalla DG 332 del 16/12/2022 e dalla nota del 20/12/2022, così come confermato nei successivi incontri con gli uffici tecnici, è di procedere ad una attualizzazione degli importi di cui alle precedenti perizie (perizia redatta dall'Arch. Carfora in data 29.11.2018 relativa all'obbligazione capannone comunale e perizia redatta dal geom. Cipolla in data 23/01/2015 relativa alla monetizzazione delle aree a servizi) nell'ottica di rinnovare gli impegni convenzioni nel solco della convenzione urbanistica stipulata in data 15/07/2015 Rep.n. 26.401 Racc. n. 15.248 tra il Comune e la Soc. Springstar srl.

1.3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'ambito oggetto della presente perizia è localizzato lungo la Strada Padana in Comune di Cernusco sul Naviglio e ha una superficie catastale complessiva di 42.880,00 mq.



Ortofoto Regione Lombardia. individuazione del comparto a6_7 nel territorio comunale



AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
Protocollo Arrivo N. 12915/2024 del 21-02-2024
Doc. Principale - Class. 6.4 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Ortofoto Regione Lombardia. individuazione del comparto a6_7

L'ambito è classificato dal vigente Piano delle Regole del Comune di Cernusco sul Naviglio come **campo dell'adeguamento a6_7** la cui disciplina è di seguito riportata in stralcio.

Art.39 - a6: Insediamento produttivo unitario

39.1 Definizione

I *campi dell'adeguamento a6* comprendono i lotti di grandi dimensioni destinati ad attività produttive, attività legate al commercio, alla distribuzione e alla logistica legate alla produzione, comprese quelle non destinate alla vendita, sia ad attività direttamente connesse alle forme della ricerca e dell'innovazione tecnologica. Grandi recinti produttivi delimitati da infrastrutture viarie con edifici e servizi di supporto alle attività in comune (condomini industriali): piastre (monoplanari o commerciali), capannoni, strutture prefabbricate, complessi produttivi e terziari.

39.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale: uP - uT
- Destinazione d'uso esclusa: uR – uA

Per la destinazione commerciale uC si applica il Titolo III "Insediamento di attività di commercio" delle presenti Disposizioni di attuazione.

39.3 Parametri edilizi e urbanistici

- $I_f = \max 1 \text{ mq/mq}$
- $D_c = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $D_f = H \text{ del fabbricato, minimo di } 10 \text{ m}$
- $D_s = 1/2 \text{ di } H \text{ con un minimo di } 5 \text{ m}$
- $R_c = 60\%$
- $S_p = 10\% \text{ della } S_f$

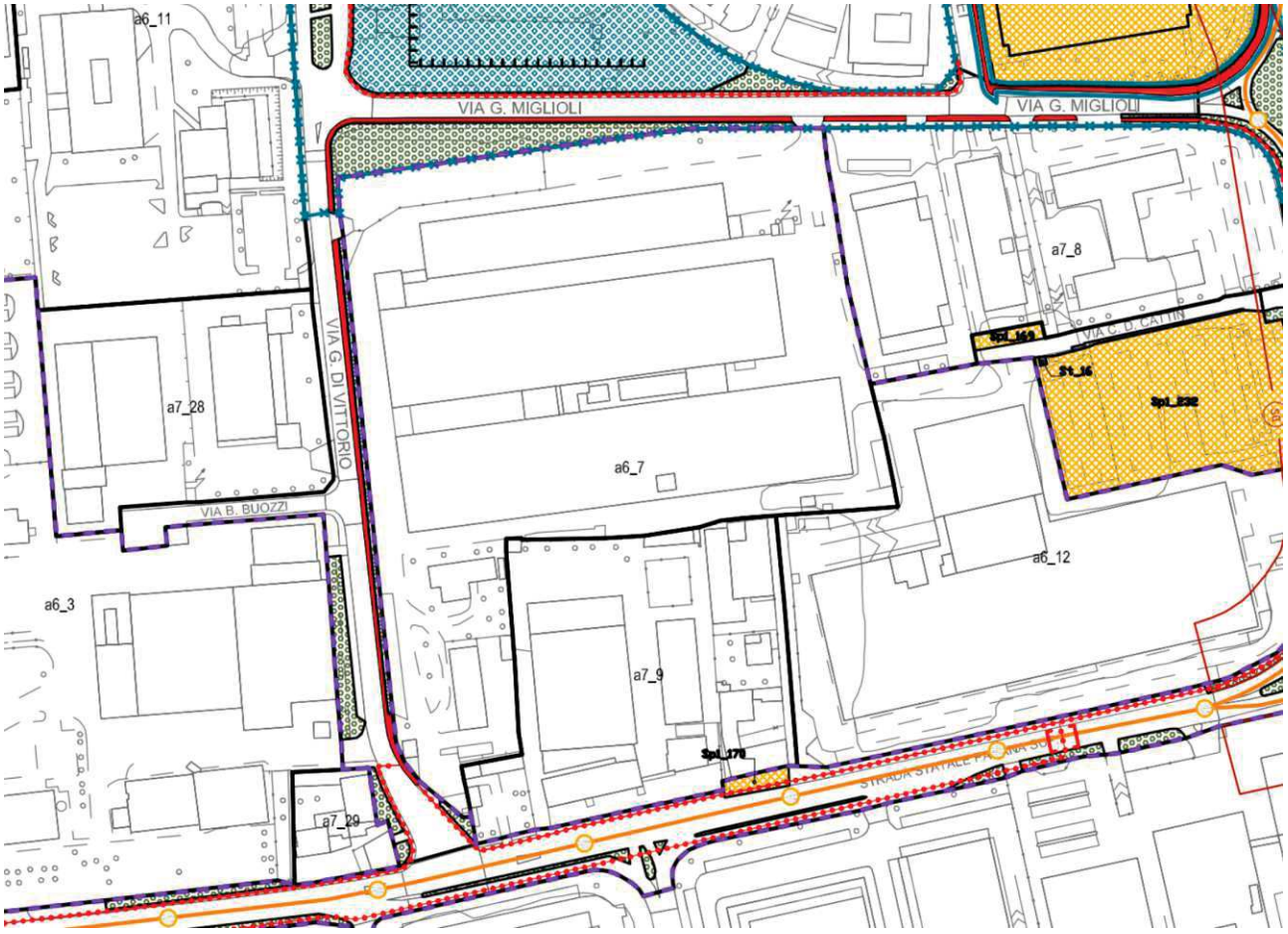
- $H = 12,00 \text{ m}$; sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonché per esigenze produttive

Le cessioni di aree per attrezzature pubbliche sono definite dall'art. 5 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei servizi.

Art.5 - Dotazione di aree per servizi e misure di compensazione ambientale

5.1 Gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, i piani attuativi e i pdc convenzionati, differenti da quelli descritti al successivo comma, debbono prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione non può comunque essere inferiore a:

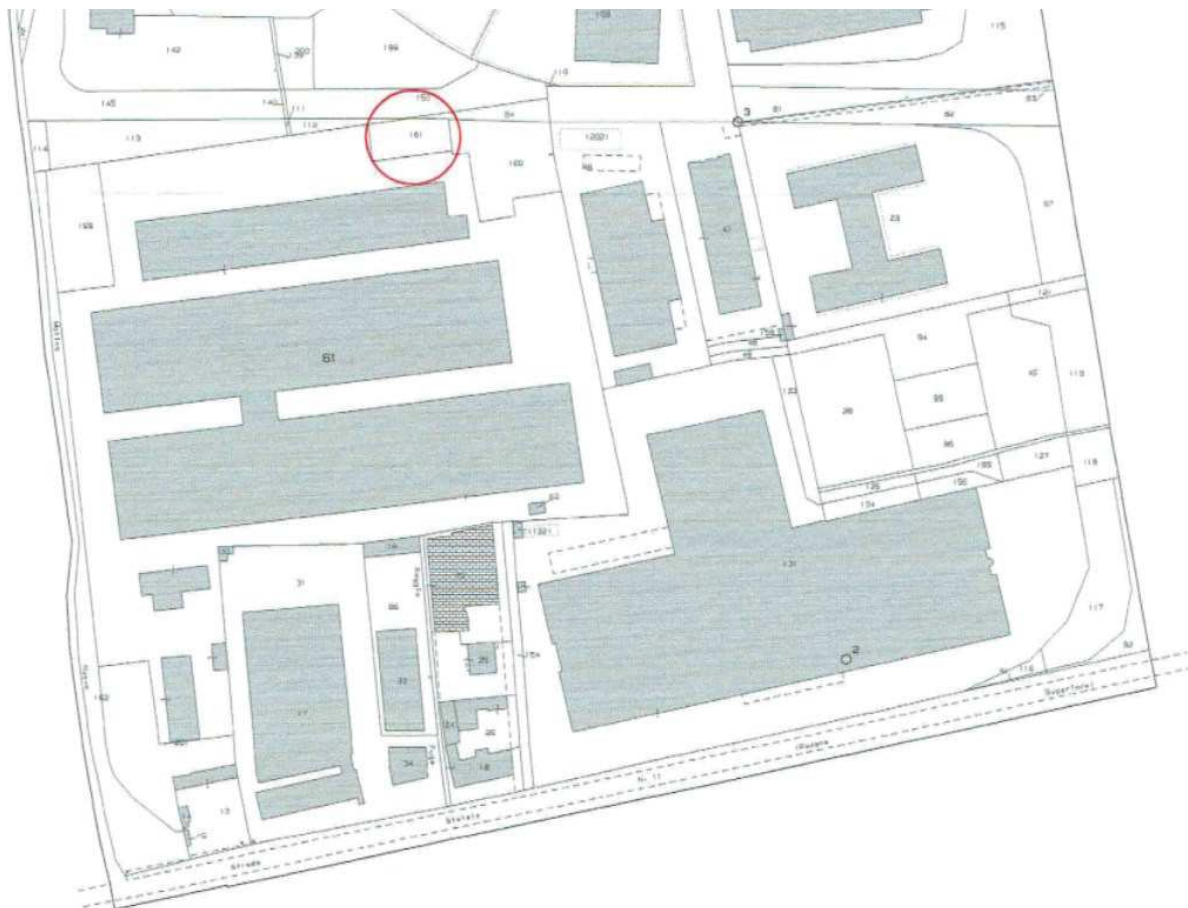
- 60 mq/abitante per destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro $30 \text{ mq di } S_{Ip} = 1 \text{ abitante}$;
- $100 \text{ mq}/100 \text{ mq di } S_{Ip}$ per le destinazioni terziarie, escluse quelle commerciali per le quali vale quanto disposto al successivo art.6;
- $20 \text{ mq}/100 \text{ mq di } S_t$ per le destinazioni industriali e/o artigianali.



Stralcio tavola 65 PGT Piano delle Regole e Piano dei Servizi Regole per gli interventi e l'uso del suolo

2 AGGIORNAMENTO DEL CORRISPETTIVO A CARICO DELL'OPERATORE PER LA MANCATA RENDITA PATRIMONIALE DEL COMUNE A FRONTE DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEL CAPANNONE PREVISTO DAGLI ACCORDI CONVENZIONALI

Il Piano attuativo relativo al campo dell'adeguamento a6_7 di cui convenzione urbanistica stipulata in data 15/07/2015 Rep.n. 26.401 Racc. n. 15.248 tra il Comune e la Soc. Springstar srl prevedeva la cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio di un fabbricato da realizzarsi al foglio 43 mappale 61.



Stralcio allegato 7 alla perizia dall'Arch. Carfora in data 29.11.2018 con localizzazione del fabbricato

Con successivi atti deliberativi finalizzati alla ripresa dell'attuazione del Piano era stata valutata la possibilità di modificare il contenuto della convenzione citata per l'aspetto relativo all' "obbligazione capannone comunale".

Con perizia redatta dall'Arch. Carfora in data 29.11.2018, il Comune di Cernusco sul Naviglio determinò il corrispettivo che l'Operatore doveva riconoscere al Comune stesso a fronte della mancata realizzazione dell'edificio da destinare a capannone per servizi comunali, corrispettivo quantificato dal perito in €. 271.156,80 sulla base di un conteggio per mancato vantaggio economico derivante dalla capitalizzazione del reddito netto del fabbricato per un periodo di 20 anni.

A seguito delle osservazioni presentate dall'allora Proprietà dell'area (Springstar Srl), il Comune ritenne di applicare una riduzione del suddetto valore nell'ordine del 10% circa, addivenendo ad una risultanza di **€. 244.000,00** che l'Operatore avrebbe dovuto corrispondere al Comune stesso a seguito della mancata realizzazione del capannone di cui trattasi, stabilendo altresì il termine di dieci giorni per aderire alla suddetta ridefinizione del valore.

Nessuna adesione pervenne al Comune da parte dell'Operatore, per cui all'attualità il capannone non è stato eseguito e nessun indennizzo è stato versato al Comune.

Con la proposta di cui in premessa in data 11/11/2022 al protocollo comunale al n.63921 e successiva integrazione in data 14/11/2022 prot.n.64395, l'attuale proprietà ha inteso variare radicalmente il Piano Attuativo "Rapisarda", prevedendo, fra l'altro, la **rinuncia definitiva alla realizzazione del capannone** per servizi comunali a fronte della monetizzazione attualizzata del valore peritale già in atti del Comune di Cernusco sul Naviglio.

Il Presente elaborato peritale intende appunto attualizzare il corrispettivo che era stato determinato con la perizia estimativa dell'arch. Carfora.

A.	Valore del fabbricato che l'Operatore doveva realizzare a favore del Comune (perizia 29.11.2018 Arch.Carfora)		€ 432.444,75
B.	Reddito netto fabbricato (determinato dalla perizia 29.11.2018 Arch.Carfora)	€/anno	13.557,84
C.	Riduzione a seguito osservazione dell'Operatore (comunicazione Comune 24.06.2019)		-10%
D.	Reddito netto fabbricato con riduzione accordata dal Comune B x C (arrotond)	€/anno	12.200,00
E.	previsione durata mancato vantaggio economico del Comune (determinato dalla perizia 29.11.2018 Arch.Carfora)		Anni 20
F.	Importo totale netto che l'Operatore doveva riconoscere al Comune a seguito della mancata realizzazione del capannone per servizi comunali determinato con comunicazione Comune 24.06.2019 D x E (€/anno 12.200,00 x anni 20)		€ 244.000,00
G.	Tasso di rendimento considerato da perizia 29.11.2018 Arch.Carfora B / A (€/anno 13.557,84 / € 432.444,75) = 0,03135		3,135%
H.	Capitalizzazione GIUGNO 2019 - GIUGNO 2023 = anni 4 e 3 mesi = 4,425 dell'importo totale netto che l'Operatore deve al Comune per mancata realizzazione del capannone per servizi comunali $F \times (1+G)^4 = [244.000,00 \times (1+0,03135)^{4,25}]$		€ 278.205,45
I.	Rivalutazione monetaria Indice Istat GIUGNO 2019 - LUGLIO 2023 (*) dell'importo totale netto che l'Operatore deve al Comune per mancata realizzazione del capannone per servizi comunali (*) ultimo indice disponibile 1,156 $(F \times 1,156) = (244.000,00 \times 1,156)$		€ 282.064,00
J.	MEDIA PONDERALE IMPORTI CAPITALIZZATI E RIVALUTATI $(H + I) / 2 = (\text{€ } 278.205,45 + \text{€ } 282.064,00) / 2$		€ 280.134,72

Quanto sopra calcolato, consiste nella rivalutazione all'attualità del corrispettivo dovuto dall'Operatore al Comune per la mancata rendita patrimoniale causata dalla non realizzazione del capannone, aggiornando il valore emerso dalla perizia redatta il 29.11.2018 dall'Arch. Carfora (incaricato dal Comune), evidenziando che il mancato valore del fabbricato non realizzato risulta essere stato compensato dall'avvenuto versamento degli oneri di costruzione dell'operazione immobiliare cui alla convenzione urbanistica in data 15.07.2015 relativa al Piano Attuativo denominato "Campo A6_7 - Ex Rapisarda".

3 ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO

La variante al Piano Attuativo "Rapisarda" proposta dall'attuale proprietà al Comune di Cernusco sul Naviglio in data 11.11.2022 di cui al protocollo comunale al n.63921 e successiva integrazione in data 14.11.2022 prot.n.64395, prevede l'utilizzo dell'intera superficie territoriale rendendola quindi coincidente con la superficie fondiaria del comparto.

Ciò comporta, quindi, la retrocessione delle aree già di proprietà comunale come cedute dalla precedente proprietà nell'attuazione del Piano Attuativo convenzionato in data 15.07.2015 (che verranno trattate nel paragrafo successivo), nonché la monetizzazione totale delle aree da destinare a servizi (o aree a standard) il cui valore viene determinato nel presente paragrafo.

Con perizia del geom. Cipolla in data 23.01.2015, il Comune di Cernusco sul Naviglio ebbe a determinare il corrispettivo che l'Operatore doveva riconoscere al medesimo Comune per la monetizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute all'interno dell'ambito del Piano Attuativo interessato da ristrutturazione urbanistica e successivamente oggetto di convenzionamento in data 15.07.2015 rep.n.26.401 racc.n.15.248, **convenzione che all'attualità mantiene la sua valenza giuridica.**

Il criterio che venne applicato nella precedente perizia estimativa era basato sulla stima analitica con il criterio del costo di trasformazione dell'intervento edilizio (con i dati metrici e parametrici dell'operazione immobiliare allora proposta per la ristrutturazione urbanistica di cui trattasi) applicando la media aritmetica del valore derivante all'operatore in ragione del miglior utilizzo del comparto derivante dalla cessione parziale anziché la totale cessione delle aree a standard all'interno del comparto stesso.

La somma *commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione* in applicazione al disposto dell'art.46 comma 1 lett.a) della Legge Regione Lombardia n.12 del 11.03.2005 e successive modifiche ed integrazioni che l'Operatore doveva corrispondere al Comune, venne allora quantificato in €. 91,00 per ogni metro quadrato di superficie per area a standard non ceduta all'interno del comparto.

La presente perizia intende attualizzare il suddetto valore già quantificato dal geom. Cipolla in data 23.01.2015 applicando la media aritmetica della rivalutazione monetaria per il periodo gennaio 2015 - luglio 2023 (ultimo dato disponibile) desunta dall'indice Istat dei prezzi al consumo FOI e dall'indice Istat costi di costruzione di un capannone industriale:

indice Istat dei prezzi al consumo FOI: $\text{€/m}^2 91,00 \times 1,194 = \text{€/m}^2 108,65$

indice Istat costi di costruzione di un capannone industriale: $\text{€/m}^2 91,00 \times 1,26169 = \text{€/m}^2 114,81$

MEDIA ARITMETICA $\text{€/m}^2 (108,65 + 114,81) = \text{€/m}^2 111,73$

Il suddetto valore unitario sarà da utilizzare per unità di superficie (metro quadrato) non ceduta all'interno dell'ambito della nuova proposta di Piano Attuativo presentata in data 11.11.2022.




Il Presente elaborato peritale costituisce **attualizzazione del valore unitario determinato con la perizia estimativa del Geom. Cipolla.**

4 ATTUALIZZAZIONE DEL CORRISPETTIVO PER MONETIZZAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI NON CEDUTE NELL'AMBITO DEL PREVISTO NUOVO ASSETTO PLANIVOLUMETRICO DELLA VARIANTE PROPOSTA PER IL PIANO ATTUATIVO

Il Piano attuativo relativo al campo dell'adeguamento a6_7 di cui convenzione urbanistica stipulata in data 15/07/2015 Rep.n. 26.401 Racc. n. 15.248 tra il Comune e la Soc. Springstar srl prevedeva la cessione al Comune di Cernusco sul Naviglio delle aree di cui al seguente elaborato planimetrico.



LEGENDA:

-  CONFINE LOTTO
-  AREE IN CESSIONE INTERNE AL LOTTO
- PARCHEGGI PUBBLICI DI SUPERFICIE - PERTINENZIALI A OUS
-  AREE IN CESSIONE ESTERNE AL LOTTO
- SPAZI ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

Stralcio tav. 7 Pu Progetto urbanistico Identificazione delle aree di cessione del Piano attuativo

Trattasi in parte di aree già infrastrutturate e destinate a parcheggi pubblici eseguite dall'operatore privato

Springstar srl di Milano in forza della Convenzione con il Comune stipulata il 15.07.2015 e collaudate dall'Arch. Paolo Giberti di Bussero con certificato di collaudo finale redatto in data 31.07.2019 ed approvato con Determinazione Dirigenziale n. 559 del 04.05.2023 e dell'area destinata alla realizzazione del capannone comunale di cui ai precedenti paragrafi della presente perizia.

Tali aree, nell'ambito della proposta di variante con conseguente ristesura del Piano Attuativo (prot. 63921/2022 del 11/11/2022 e successive integrazioni) ed a fronte di un corrispettivo, verranno retrocesse dal Comune all'Operatore privato interrompendo in tal modo l'iscrizione delle stesse al patrimonio indisponibile comunale.

Catastralmente, queste aree sono censite come da elenco seguente:

denominazione	foglio	particella	Superficie (mq)
parcheggio "alfa"	43	201	1.660
parcheggio "beta"	43	159	1.100
parcheggio "gamma"	43	160	1.300
pertinenza a OUS	43	161	470
Totale (mq)			4.530

L'elaborato "7Pu Progetto Urbanistico – Identificazione delle aree di cessione" allegato alla Convenzione con il Comune stipulata il 15.07.2015 contiene una verifica analitica delle superfici delle aree cedute (si riporta di seguito stralcio), che risultano pari a 4542,30 mq.

L'art. 6 "Cessione e monetizzazione delle aree per opere di urbanizzazione" della citata convenzione quantifica le superfici cedute con riferimento alla tavola "7Pu Progetto Urbanistico – Identificazione delle aree di cessione" e pertanto in questa sede la superficie da considerare è pari a 4542,30 mq.

VERIFICA ANALITICA SUPERFICI CEDUTE						
b	x	h			area	TOTALE
ALFA						
37,63	x	16,94	/	2	=	318,73
37,63	x	19,93	/	2	=	374,98
21,81	x	3,76	/	2	=	41,00
21,48	x	5,17	/	2	=	55,53
22,10	x	3,10	/	2	=	34,26
22,35	x	1,19	/	2	=	13,30
22,68	x	3,44	/	2	=	39,01
23,31	x	5,76	/	2	=	67,13
23,59	x	1,64	/	2	=	19,34
23,59	x	10,87	/	2	=	128,21
30,83	x	13,48	/	2	=	207,79
30,63	x	10,10	/	2	=	154,68
18,50	x	1,94	/	2	=	17,95
23,66	x	16,53	/	2	=	195,55
23,66	x	3,00	/	2	=	35,49
						1.702,95
BETA						
26,59	x	12,85	/	2	=	170,84
26,59	x	13,42	/	2	=	178,42
(	22,31	+	23,19	)	x	32,00
			/	2	=	728,00
						1.077,26
GAMMA						
43,27	x	8,10	/	2	=	175,24
43,27	x	13,31	/	2	=	287,96
(	19,31	+	19,18	)	x	4,73
			/	2	=	91,03
(	19,72	+	19,18	)	x	16,37
			/	2	=	318,40
28,45	x	14,93			=	424,76
						1.297,39
TOTALE PARCHEGGI						4.077,60
AREE IN CESSIONE PERTINENZIALE A OUS						
24,66	x	11,70	/	2	=	144,26
24,66	x	11,60	/	2	=	143,03
(	14,31	+	12,53	)	x	13,22
			/	2	=	177,41
						464,70
TOTALE						4.542,30

AOO CERNUSCO SUL NAVIGLIO
 Protocollo Arrivo N. 12915/2024 del 21-02-2024
 Doc. Principale - Class. 6.4 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

Le suddette aree sono considerate superficie fondiaria (coincidente con la superficie territoriale) nella proposta di variante al Piano Attuativo presentato dall'attuale Operatore: pertanto, le stesse sono da considerarsi a tutti gli effetti edificabili sia sotto i profili legale e di fatto e pertanto si ritiene congruo attribuirne lo stesso valore di sedime (come determinato nel paragrafo precedente per l'area del comparto nella ipotesi di monetizzazione totale delle aree a standard) pari a **€/m² 111,73**.

Le aree a parcheggio sono state dotate di infrastrutture il cui valore è definito dal collaudo finale redatto in data 31.07.2019 ed approvato con Determinazione Dirigenziale n. 559 del 04.05.2023 e pari a €. 276.013,07 + €. 164.530,14 = €. **440.543,21**. Tale importo non viene considerato ai fini della presente perizia in quanto il valore di dette opere è da considerarsi a scomputo d'oneri che saranno ricalcolati e versati dall'Operatore in sede di nuovo convenzionamento per la trasformazione proposta.

A. Valore sedime (superficie aree di proprietà del Comune da retrocedere all'Operatore)

mq. 4.542,30 x €/mq 111,73 **€. 507'511,18**

5 CONCLUSIONE PERITALE

Tutto quanto sopra premesso, considerato e dimostrato in attuazione all'incarico conferito con D.D. n.473 del 11/04/2023 e successiva D.D. n 750 del 18/06/2023 con le specifiche riportate nella DGC 332 del 16/12/2022 e nella relazione istruttoria del Settore Infrastrutture e Urbanistica – Edilizia Privata Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata prot n 72246 del 20/12/2022 e confermate nei successivi incontri con gli uffici tecnici già citati nel precedente paragrafo 1.2, si ritiene attribuire alle aree in oggetto della presente perizia i seguenti valori:

- **AGGIORNAMENTO DEL CORRISPETTIVO A CARICO DELL'OPERATORE PER LA MANCATA RENDITA PATRIMONIALE DEL COMUNE A FRONTE DELLA MANCATA REALIZZAZIONE DEL CAPANNONE PREVISTO DAGLI ACCORDI CONVENZIONALI**
€ 280.134,72

 - **ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI NON CEDUTE NELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO**
€/m2 111,73

 - **VALORIZZAZIONE AREE GIA' DI PROPRIETA' COMUNALE DA RETROCEDERE ALL'OPERATORE**
€ 507'511,18
-

PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) RELATIVA ALLA VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO NEL CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a6_7 (ex Rapisarda) RICOMPRESO TRA LE VIE PADANA SUP., DI VITTORIO E GOBETTI

**DECRETO DI NON ASSOGGETTABILITÀ A VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
N. PROTOCOLLO GENERALE 2235 del 10/01/2024**

**L' AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS
D'INTESA CON L'AUTORITÀ PROCEDENTE**

VISTA la Deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 06/11/2023, con la quale si è dato avvio al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla variante al Piano Attuativo nel Campo dell'adeguamento a6_7 (ex Rapisarda), individuando altresì i soggetti coinvolti nel processo di verifica di assoggettabilità a VAS e le modalità di svolgimento dello stesso;

RICHIAMATI l'art. 14 della Legge 241/1990 e s.m.i. - sul procedimento amministrativo - disciplina il funzionamento della "Conferenza dei servizi";

la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Legge per il Governo del Territorio e s.m.i.;

gli Indirizzi generali per la Valutazione ambientale di piani e programmi approvati con DCR della Lombardia 13 marzo 2007, n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati con DGR 27 dicembre 2007, n. 8/6420 e con DGR 18 aprile 2008, n. 8/7110, nonché da ultimo con la D.G.R. 10 novembre 2010 n. 9/761;

il D.Lgs. 152/2006, Norme in materia ambientale, Titolo II, come modificato dal D.Lgs. n.4/2008 e dal D.Lgs. 128/2010;

l'art. 16 c.12) della L. n.1150/42 e s.m.i.;

Visto l'avviso di avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica del 30/11/2023 prot. n.72074;

Visto l'avviso di deposito del rapporto preliminare in data 04/12/2023 prot. n. 72656;

DATO ATTO che con nota prot. n. 72888 del 05/12/2023 è stata indetta, per il giorno 08/01/2024 presso la Sala Consiliare del Comune di Cernusco sul Naviglio - con sede in via Tizzoni, 2 la Conferenza di Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa alla variante al Piano Attuativo nel Campo dell'adeguamento a6_7 (ex Rapisarda) ricompreso tra le vie Padana Sup., Di Vittorio e Gobetti;



RIEPILOGO PUBBLICAZIONI

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

ATTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Tipo Atto:	Numero:	Data:	Documento:
DELIBERAZIONE	289	06/11/2023	Documento: AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE - Allegati (1)

PUBBLICITÀ

Quotidiano:	Data Pubblicazione:
AVVENIRE	01/12/2023

LINK AREA VAS SITO WEB ENTE COMPETENTE

Data:	Url:
30/11/2023	Clicca qui

AUTORITÀ PROPONENTE

DENOMINAZIONE:	Tipo:	Data avvio:	Data fine:
SOC. CAPANNONI SRL	ANZIENDA/SOCIETÀ/ALTR O	06/11/2023	
SOC. INDUSTRIE DE NORA S.P.A.	ANZIENDA/SOCIETÀ/ALTR O	06/11/2023	

AUTORITÀ PROCEDENTE

ENTE:	Area/Ufficio/Altro:	Data avvio:	Data fine:
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO	SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE	06/11/2023	

AUTORITÀ COMPETENTE

ENTE:	Area/Ufficio/Altro:	Data avvio:	Data fine:
COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO	INCARICATO DI E.Q. SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED ECOLOGIA	06/11/2023	

Soggetti completenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:

- a) l'ARPA Lombardia Dipartimento di Milano;
- b) l'ATS Milano;
- c) Ministero per i Beni e le attività culturali – Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Milano;
- d) La Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio, Urbanistica;
- f) La Città Metropolitana di Milano;
- g) Provincia di Monza e Brianza
- h) I comuni confinanti (Vimodrone, Cologno M.se, Brugherio, Carugate, Bussero, Cassina de' Pecchi, Vignate, Rodano, Pioltello);
- i) il PLIS est delle cave
- l) il Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi;
- m) il Parco Sud Milano;
- n) CAP Holding SpA;

Pubblico interessato:

il pubblico
 le associazioni
 le organizzazioni
 i gruppi

LOCALIZZAZIONE

Comuni della provincia di: MILANO

CERNUSCO SUL NAVIGLIO.

Verifica di assoggettabilità a VAS di piano interregionale / (interprovinciale / intercomunale) (all'art. 30, comma 1, del D.Lgs. 152/2006): NO

MESSA A DISPOSIZIONE

RAPPORTO PRELIMINARE

Documento: Rapporto ambientale - Allegati (2)

AVVISO DI MESSA A DISPOSIZIONE

Data messa a disposizione: 05/12/2023

Data scadenza osservazioni: 03/01/2024

Sedi in cui è depositata la documentazione cartacea:

Comune di Cernusco sul Naviglio – via Tizzoni, 2 - Cernusco sul Naviglio

Indirizzo dell'Autorità Procedente a cui inviare le osservazioni:

Ufficio Protocollo del Comune di Cernusco sul Naviglio – via Tizzoni, 2 - Cernusco sul Naviglio o a mezzo pec all'indirizzo:
 comune.cernuscosulnaviglio@pec.regione.lombardia.it.

Documento: Documento di avviso di messa a disposizione. - Allegati (1)



DATO ATTO che:

si è provveduto a pubblicare sul sito internet del Comune di Cernusco sul Naviglio nonché sul portale del Sistema Informativo Lombardo della Valutazione Ambientale dei Piani e Programmi (SIVAS) nell'Area procedimenti - Procedimenti Verifiche in corso: <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/> l'avviso di convocazione alla Conferenza di Verifica Assoggettabilità a Vas;

il termine entro il quale era possibile prendere visione della documentazione messa a disposizione e presentare osservazioni e proposte, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi, nonché i relativi pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale era fissato al 04/01/2024 come da avviso del 04/12/2023 prot. n. 72656;

entro il suddetto termine sono pervenuti i seguenti pareri:

1. ARPA LOMBARDIA – atti comunali prot. n. 75495 del 20/12/2023;
2. CITTA' METROPOLITANA DI MILANO – atti comunali prot.n.76153 del 27/12/2023;
3. CONSORZIO DI BONIFICA EST TICINO-VILLORESI – atti comunali prot.n.76724 del 29/12/2023;
4. ATS MILANO – atti comunali prot.n.396 del 03/01/2024;

in data 08/01/2024 si è svolta la Conferenza di Verifica della quale si allega verbale;

si rileva inoltre che in data 10/01/2024 con prot. n. 2001 è pervenuto fuoritermine da parte del Gruppo CAP il parere positivo che riporta diverse prescrizioni tecniche per le successive fasi progettuali di cui si prende atto e si provvede a trasmettere agli operatori.

CONSIDERATO CHE le analisi svolte sul rapporto preliminare e sui contributi pervenuti devono consentire all'Autorità Competente di stabilire se sussistono o meno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, come stabilito all'art. 6, comma 1, del D. Lgs. n. 152/2006;

CIÒ PREMESSO e considerato, valutato il complesso delle informazioni che emergono dalla documentazione prodotta e dal verbale della Conferenza di verifica, nonché dai pareri/osservazioni pervenuti dagli Enti convocati, in merito agli "impatti significativi" generati dal progetto sull'ambiente e sul patrimonio culturale si evidenzia quanto segue:

Verificati gli elementi di progetto e gli studi ad esso collegati, ed in particolare:

- Relazione tecnica generale;
- Valutazione preventiva viabilistica;
- Valutazione previsionale di impatto acustico;
- Relazione geologia e sismica;
- Relazione di invarianza idraulica ed idrologica;

Verificati inoltre i contenuti delle note di Arpa Lombardia:

(prot. n° 55786/2023 del 20-09-2023) relativa al Piano di Indagine Ambientale eseguito in autonomia;
(prot. n° 52613/2023 del 04-09-2023 e prot. n° 61655/2023 del 17-10-2023) relative alla Valutazione previsionale di impatto acustico;

si ritiene che la proposta di variante connessa al PA denominato campo a6_7 ex Rapisarda non comporti, rispetto all'assetto urbanistico della medesima area previsto, alcuna alterazione al sistema ambientale esistente, essendo confermata dagli studi condotti e dalle valutazioni svolte la fattibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale e per tale ragione, come si evince dalla considerazioni formulate nei capitoli precedenti, la variante in esame non vada assoggettata a procedura di VAS, purché possano essere tenute in considerazione le seguenti indicazioni:

- rimozione delle cisterne interrato e verifica degli scavi di alloggio;
- progettazione di vetrate e illuminazione con riferimento alla LR 31/2015 e al documento Schmid, H., P. Waldburger & D. Heynen (2008) : Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli. Stazione ornitologica svizzera, Sempach;
- esecuzione, al termine dei lavori, di un'indagine fonometrica finalizzata alla verifica di quanto stimato nella relazione previsionale di impatto acustico;



–non utilizzo per l'arredo verde di ogni tipo delle specie facenti parte della lista nera regionale (DGR 2658 del 16 dicembre 2019)

VISTA inoltre la lettera della Città Metropolitana di Milano in riscontro all'istanza presentata relativa alla Prevalutazione d'incidenza (V.Inc.A.), come pervenuta in atti comunali al prot. n 1522 del 08/01/2024

RITENUTO, alla luce dei riferimenti normativi riportati in premessa e tenuto conto dei criteri per la verifica di assoggettabilità elencati all'allegato I del D.Lgs. n° 152/2006, dei contenuti dell'allegato II alla direttiva dell'Unione Europea 2001/42/CE del 27/06/2001 e delle osservazioni pervenute, nonché in ragione delle argomentazioni sopra esposte, di escludere la variante al P.A. in argomento da un più ampio procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, in quanto l'intervento proposto, nel suo complesso, non comporta "significativi impatti" sull'ambiente e sul patrimonio culturale;

DECRETA

di **NON ASSOGGETTARE** la proposta la variante al Piano Attuativo denominato campo dell'adeguamento a6_7 (ex Rapisarda) in Cernusco sul Naviglio - alla procedura di Valutazione Ambientale - V.A.S. per le ragioni esposte nel presente atto;

DISPONE

che copia del presente provvedimento venga trasmesso ai soggetti competenti in materia ambientale e agli Enti territorialmente interessati individuati con Delibera di Giunta Comunale n. 289 del 06/11/2023, nonché pubblicato sul sito web del Comune di Cernusco sul Naviglio e sul portale del Sistema Informativo Lombardo della Valutazione Ambientale (SIVAS) nell'area procedimenti:
[http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/;](http://www.cartografia.regione.lombardia.it/sivas/)

Cernusco sul Naviglio, 10/01/2024

L' Autorità Competente
L' Autorità Procedente

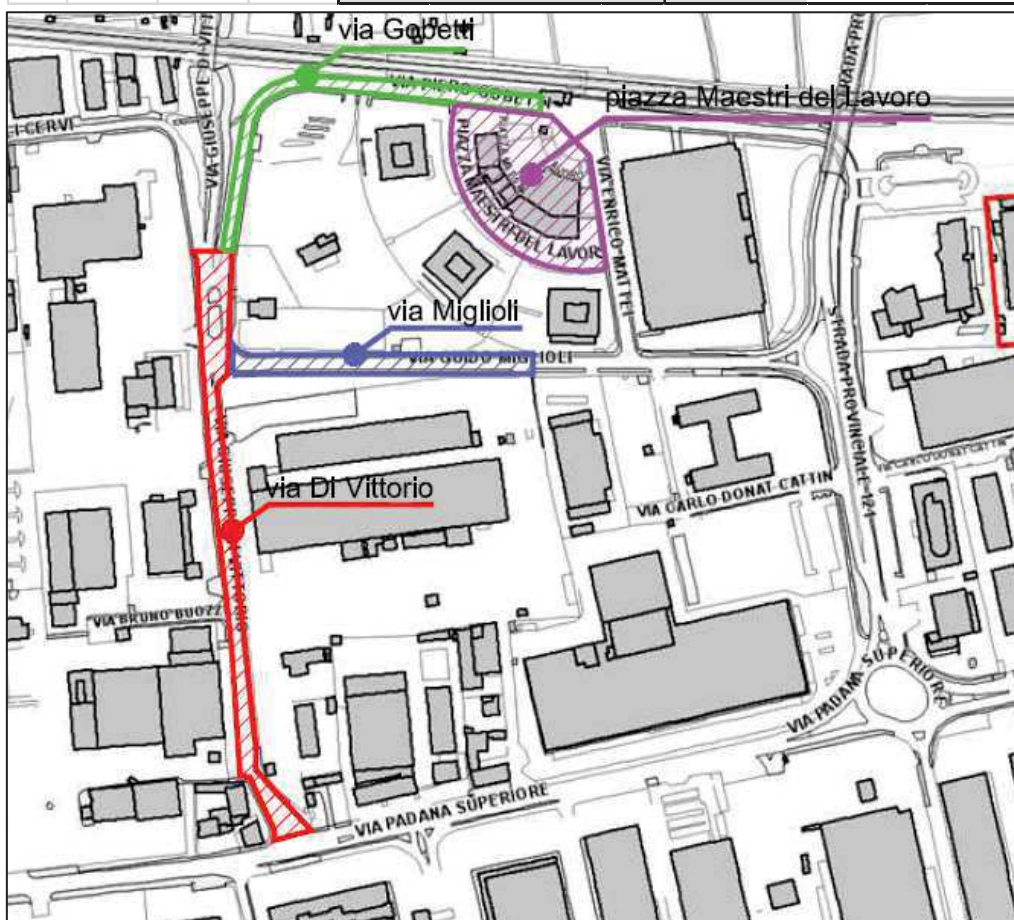
F.to ing. Michele Bottino
F.to arch. Alessandro Duca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE AFFERENTI AL COMPARTO

QUADRO ECONOMICO		
A	IMPORTO DEI LAVORI	IMPONIBILE €
a1	Importo dei lavori riqualificazione (parziale) via Di Vittorio	428.000,00 €
a2	Importo dei lavori riqualificazione via Gobetti	322.000,00 €
a3	Importo dei lavori riqualificazione via Miglioli	370.000,00 €
a4	Importo dei lavori riqualificazione piazza Maestri Del Lavoro	400.000,00 €
a5	Costi della sicurezza (2%)	30.400,00 €
	TOTALE LAVORI (A= a1+a2)	1.550.400,00 €
B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE COMUNALE	IMPORTO €
b1	IVA 10% di A	155.040,00 €
b2	Fondo risorse finanziarie (2% di A)	31.008,00 €
b3	Spese tecniche (Progettazione; D.L.; CSP;CSE;Collaudo)15%	232.560,00 €
	iva 22%	51.163,20 €
b4	Spostamento sottoservizi	30.000,00 €
b5	Contatore acqua irrigazione	3.000,00 €
b6	Imprevisti ed arrotondamenti	3.009,00 €
	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE (B= b1+b2+b3)	505.780,20 €
	TOTALE GLOBALE A+B	2.056.180,20 €



Planimetria di inquadramento



VISTE RILIEVO FOTOGRAFICO



01



02



03



04

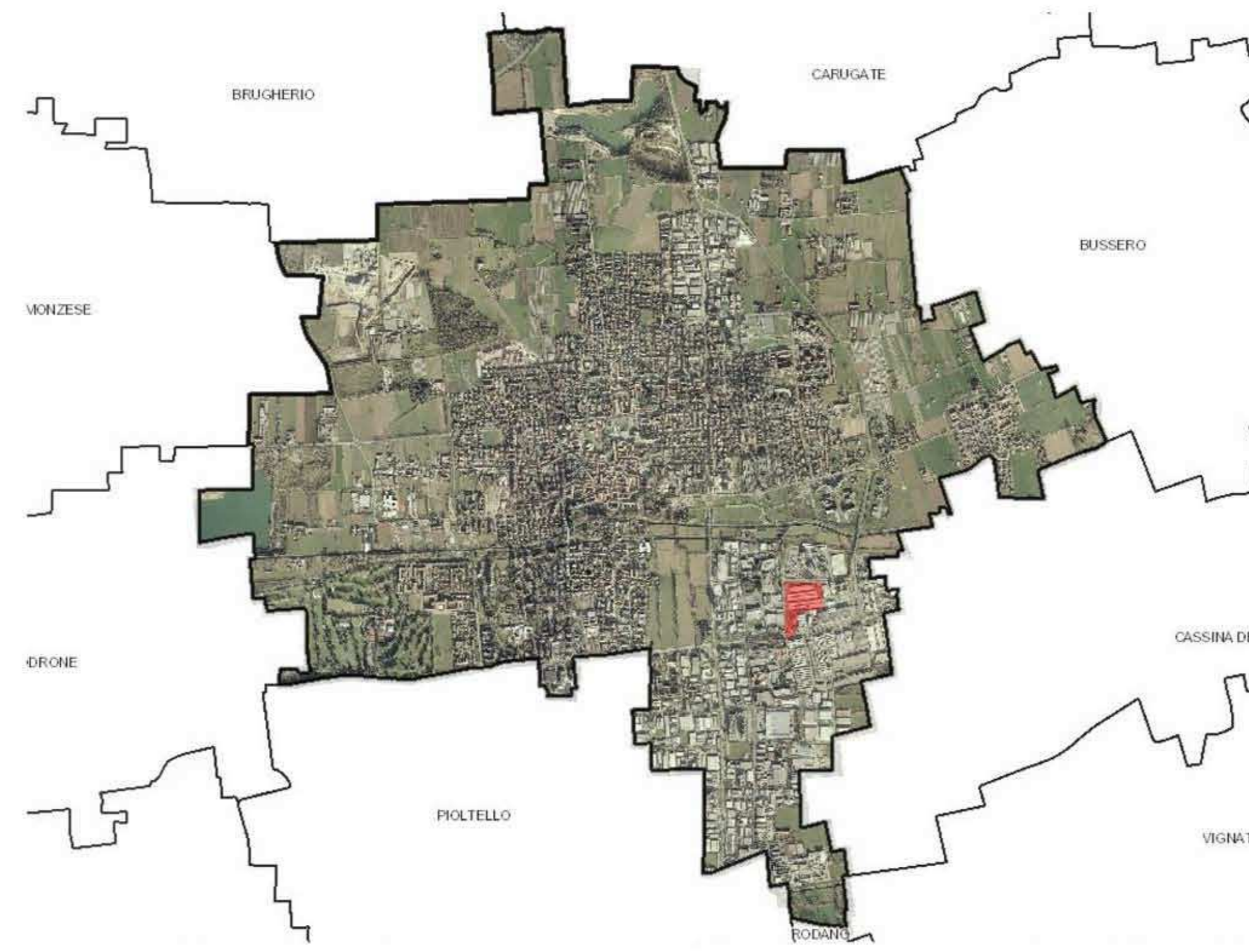


05

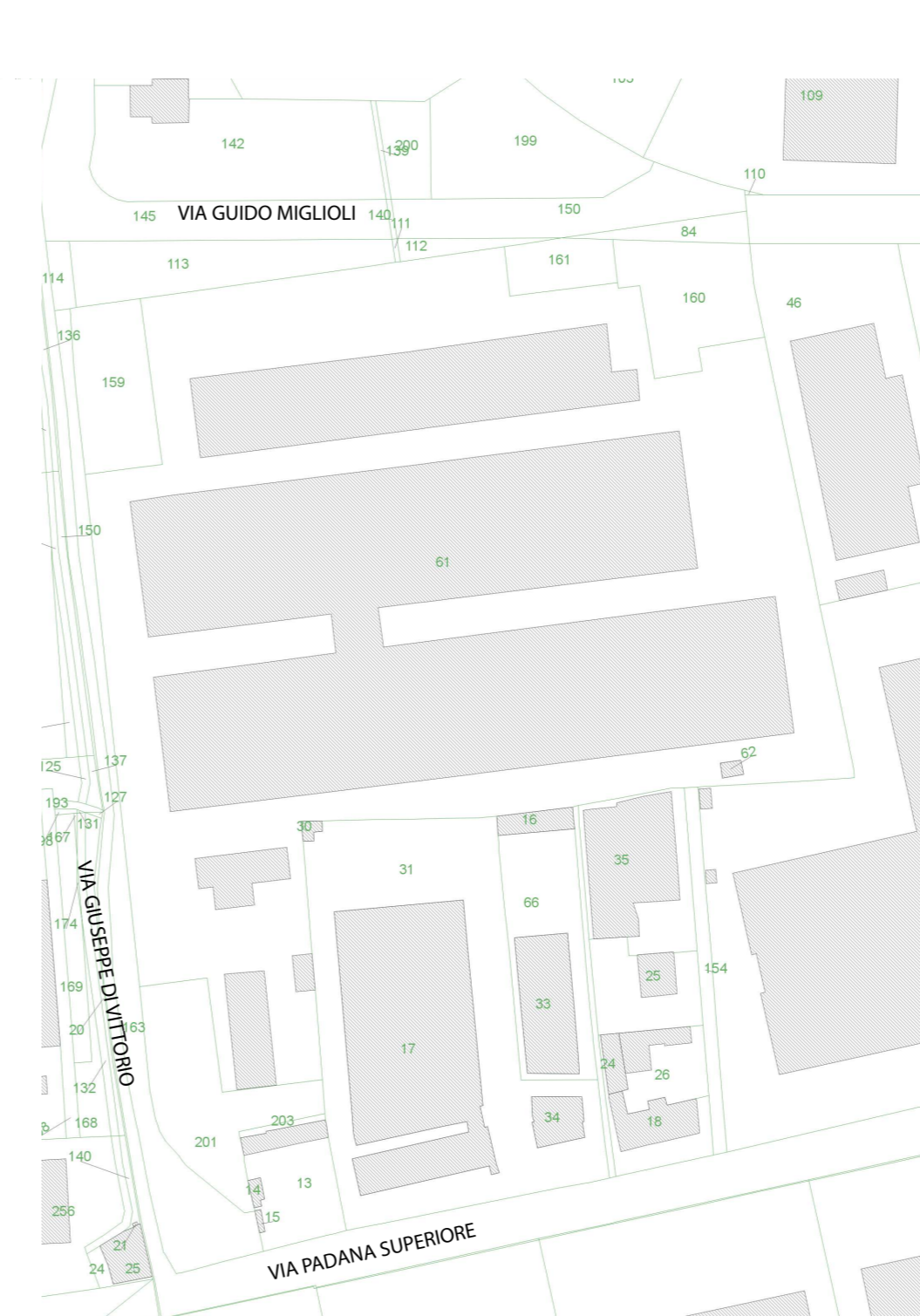


06

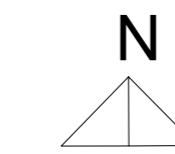
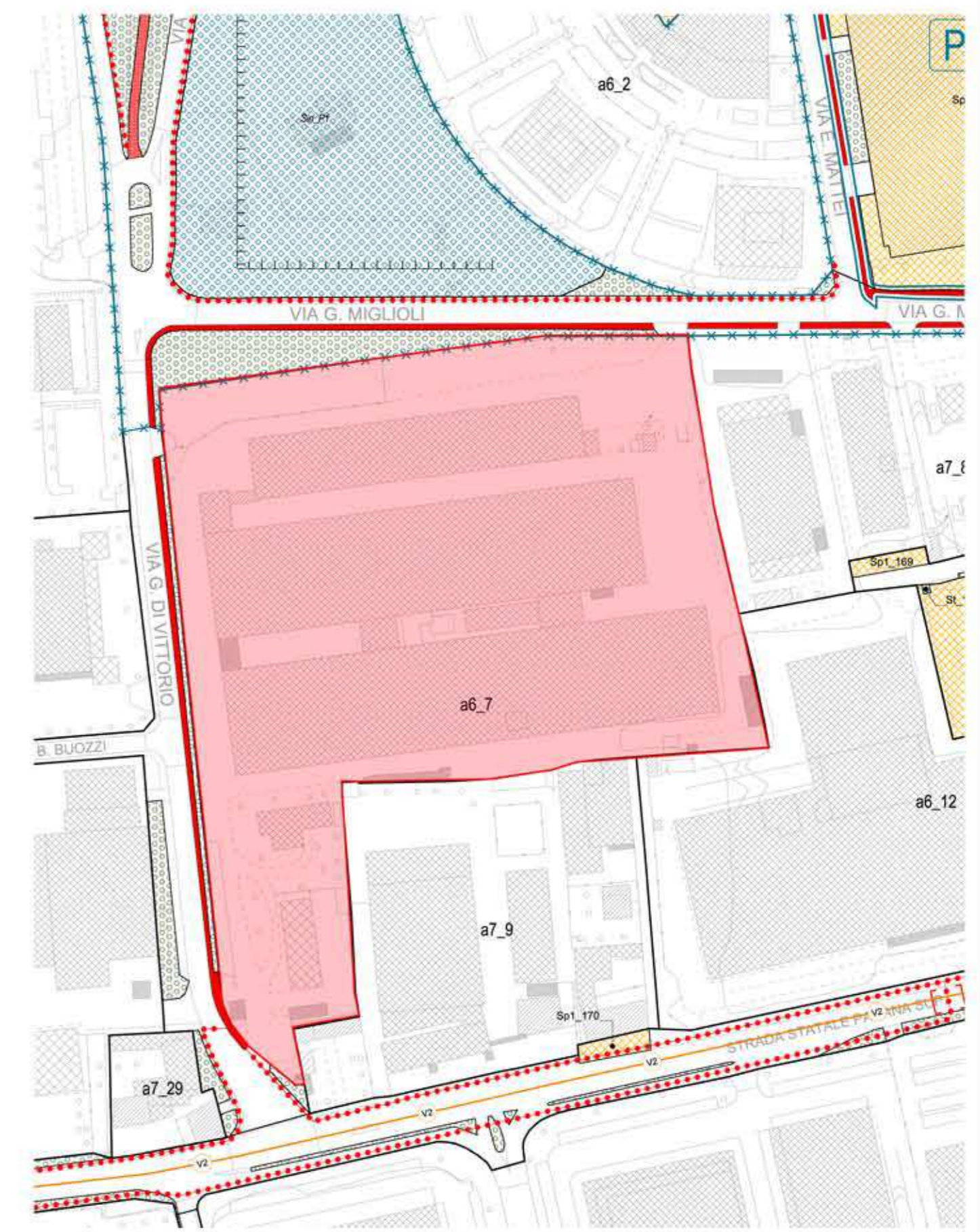
COLLOCAZIONE GRAFICA



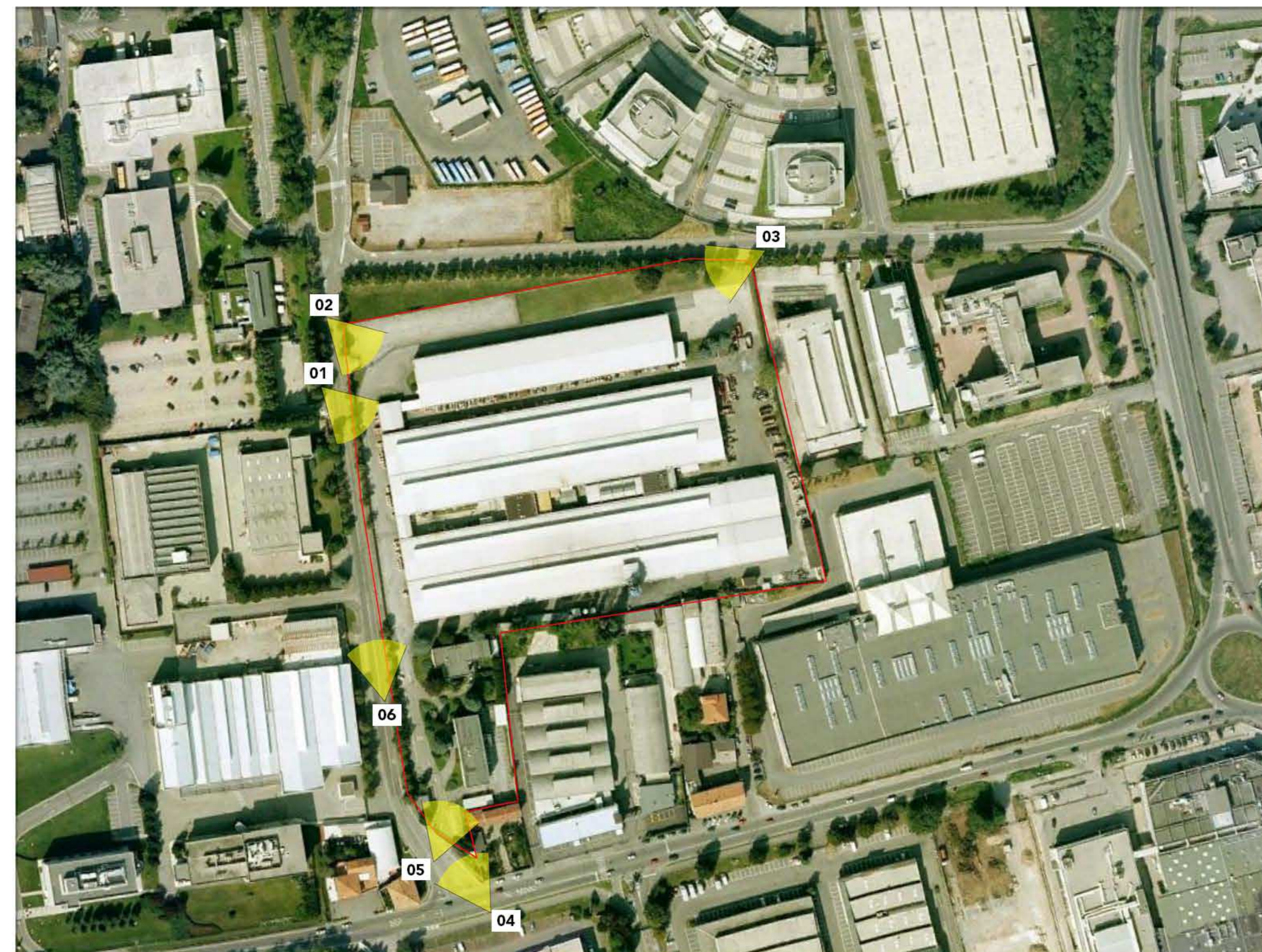
ESTRATTO DI MAPPA - 1:2000



ESTRATTO DI PGT - 1:2000



ORTOFOTO



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G
C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI-11_0000001, codice CUP F48I22000670006; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.

ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Tav. 01



SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

DNIHT S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G

CAPANNONI S.r.l.

ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalla Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 18.07.23

REVISIONI

14.11.23

SCALA: 1:2000



ESTRATTO DA PGT



VISTA AEREA

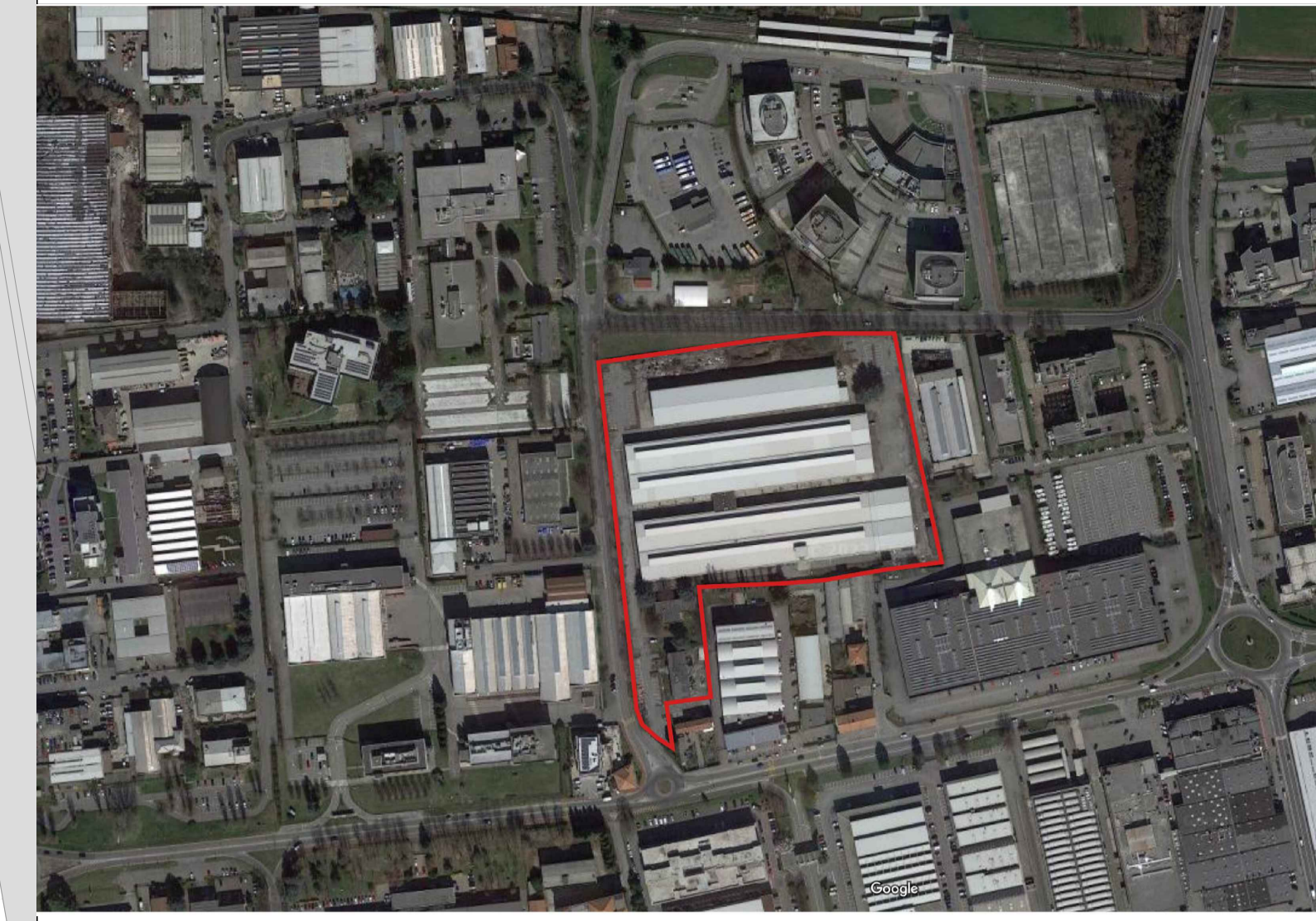
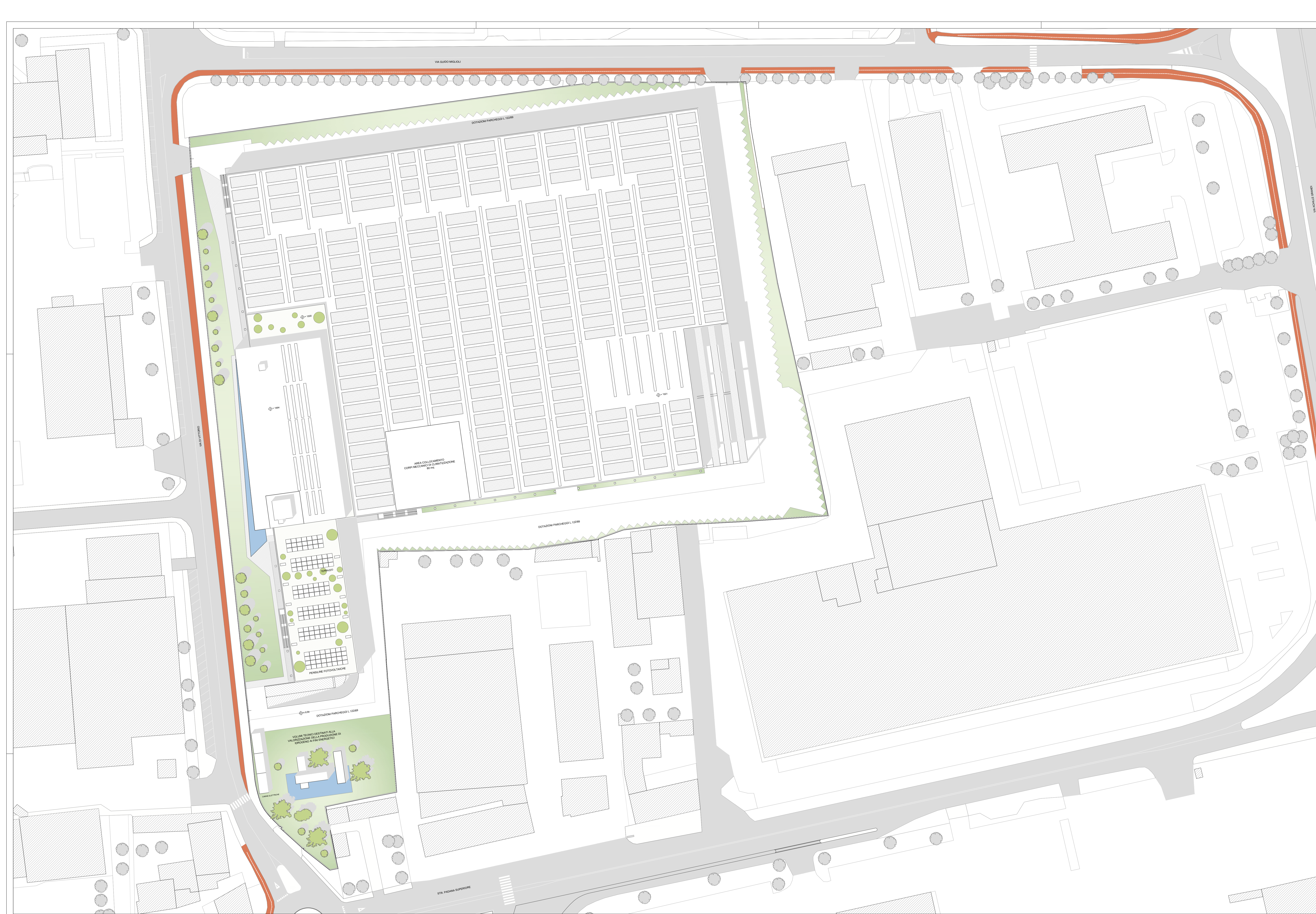
LEGENDA
— pista ciclabile esistente
NOTE

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

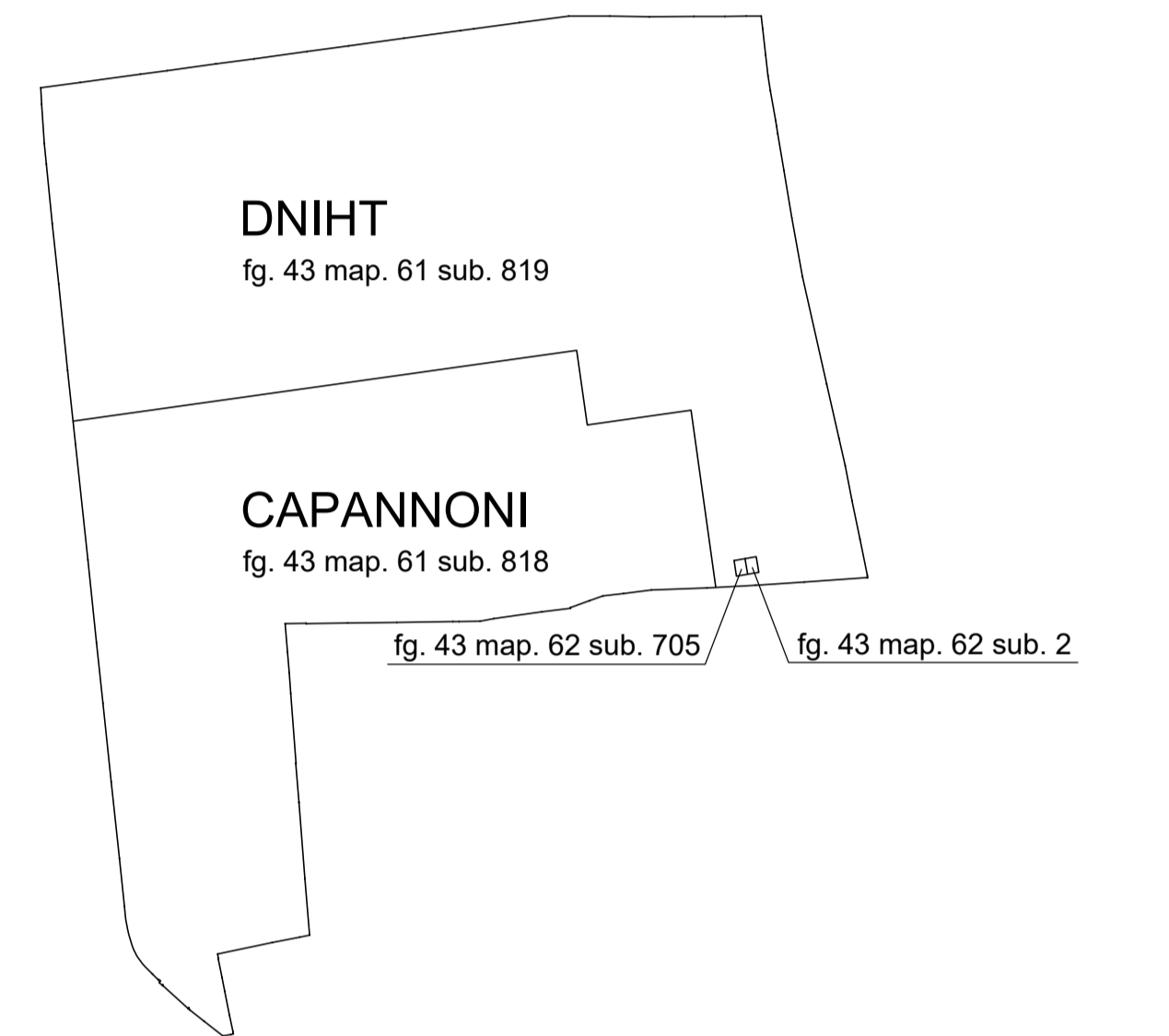
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.
 Ing. Peter Damiano
 C.F. DMNPT74P22G786G
 C.G. "Digital Factory" n. IT17, identificato con codice Isola IPCEI-11_0000001, codice CUP F4822000670006, misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1a Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2, decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o ICPEI IDROGENO 1)
CAPPANONI S.r.l.
 Ing. Domenico Giacomini
 C.F. GCMNC79A07L400V

PLANIMETRIA GENERALE stato di fatto			Tav. 02
 SMC & partners architects arch. stefano menotti colucci Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4 Lotto 15 primo piano 20154 Milano info@coluccistudio.it DNIHT S.r.l. Ing. Peter Damiano C.F. DMNPT74P22G786G CAPPANONI S.r.l. Ing. Domenico Giacomini C.F. GCMNC79A07L400V			
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA	
		arch. Dalla Maffeo arch. Gabriele Minelle	
DATA: 18.07.23	REVISIONI	14.11.23	
SCALA: 1:1000			

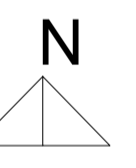
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevati nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



VISTA AEROFOTOGRAMMETRICA



AREA DI INTERVENTO



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G
C.C. "Oxifaactory" n. 1177, identificato con codice istanza IPCEI-11_0000001, codice CUP F48I22000670006, misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2, decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMNCT9A07L400V

PLANIVOLUMETRICO E PROFILI ALTRIMETRICI DI PROGETTO

Tav. 03

SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@colucciosudio.it

DNIHT S.r.l.
ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G

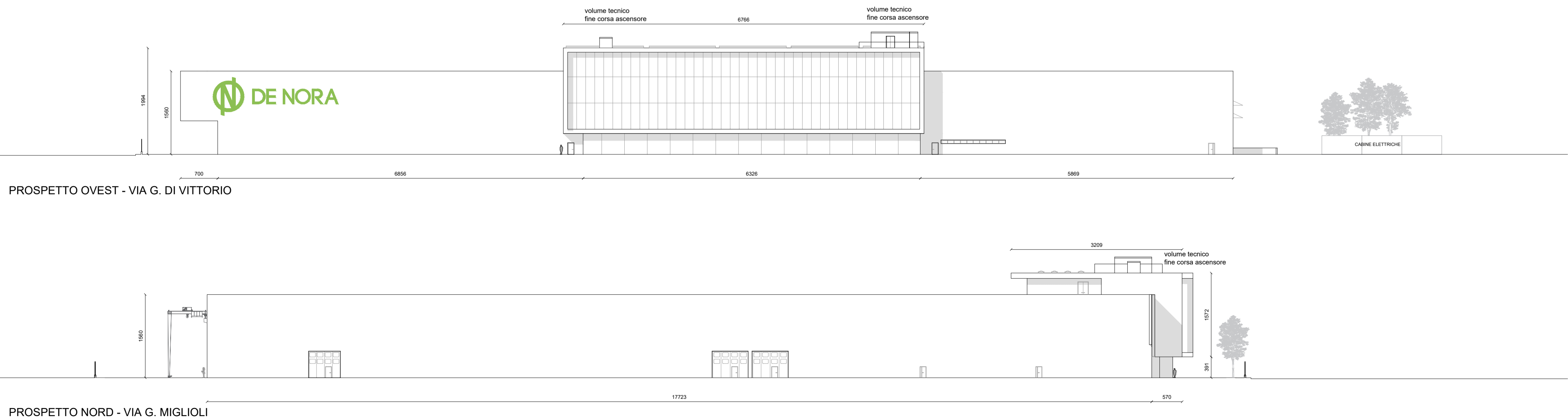
CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMNCT9A07L400V

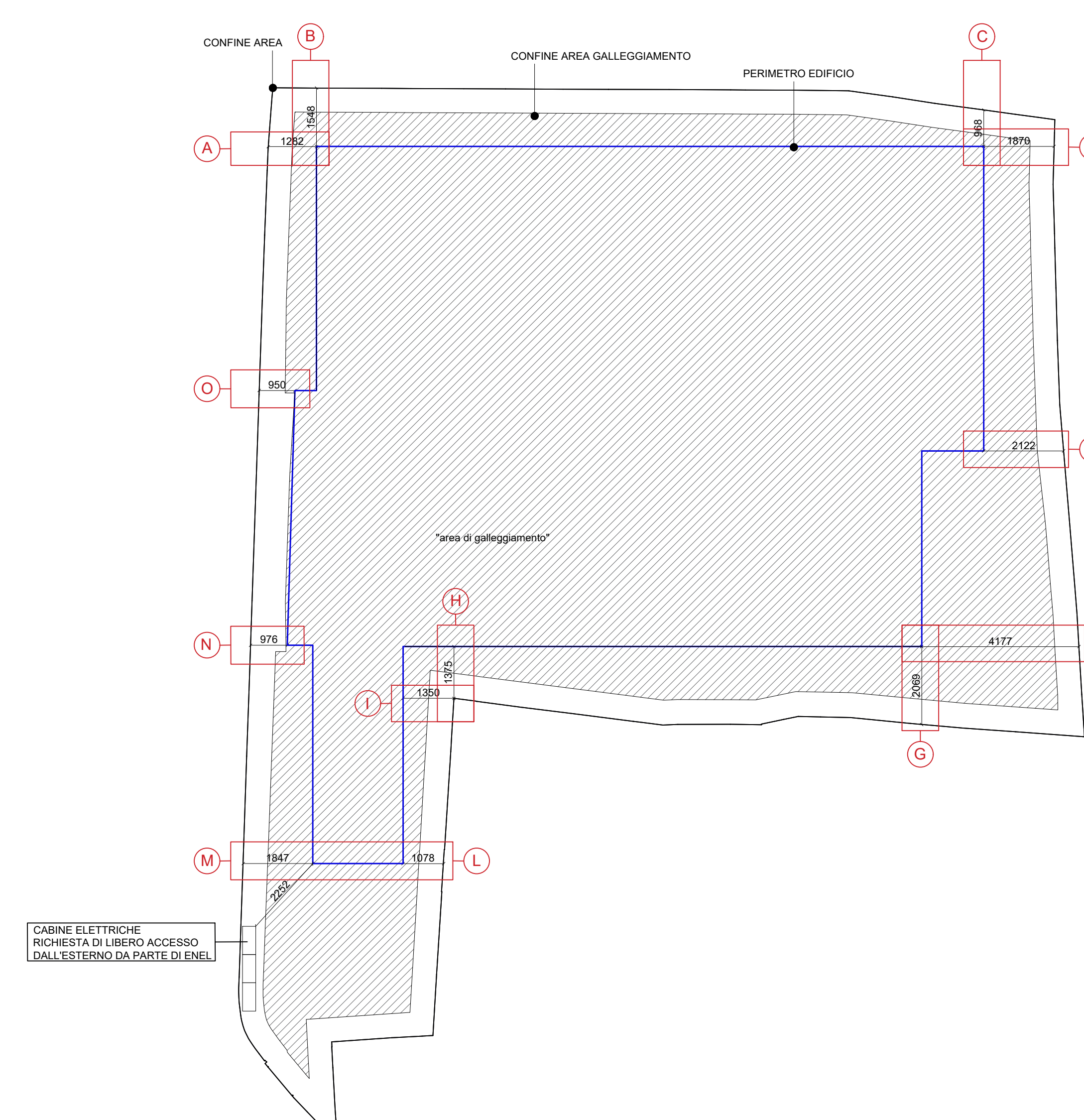
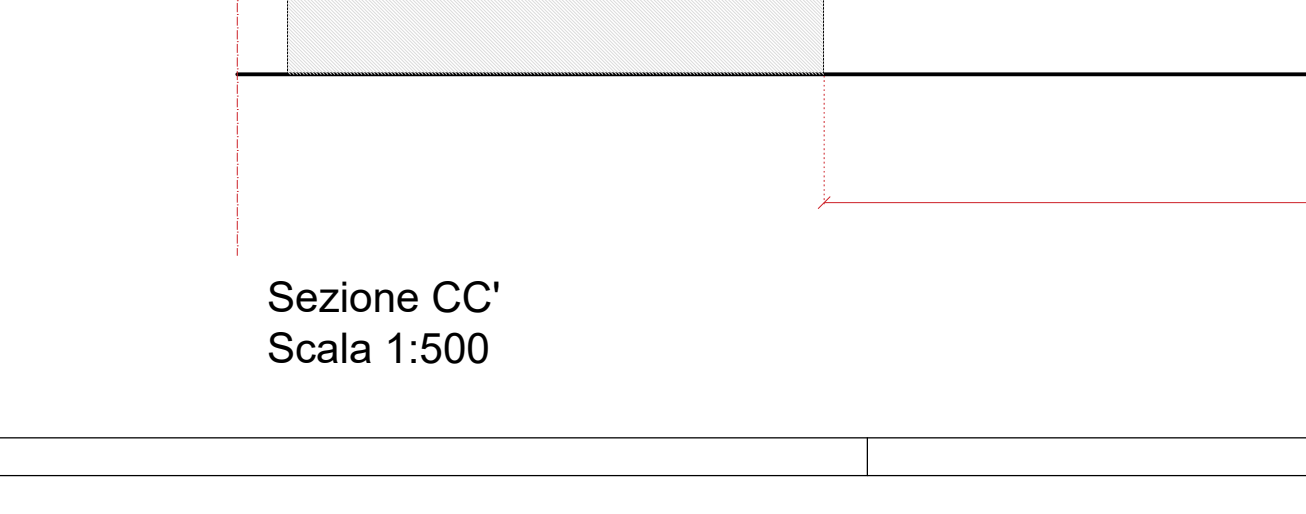
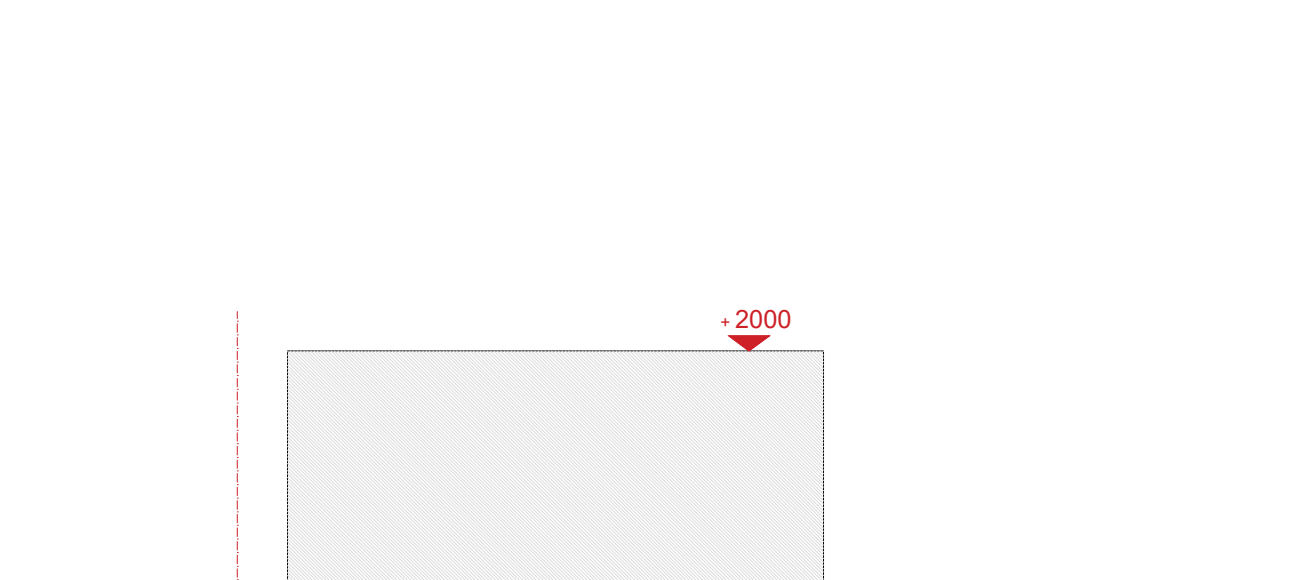
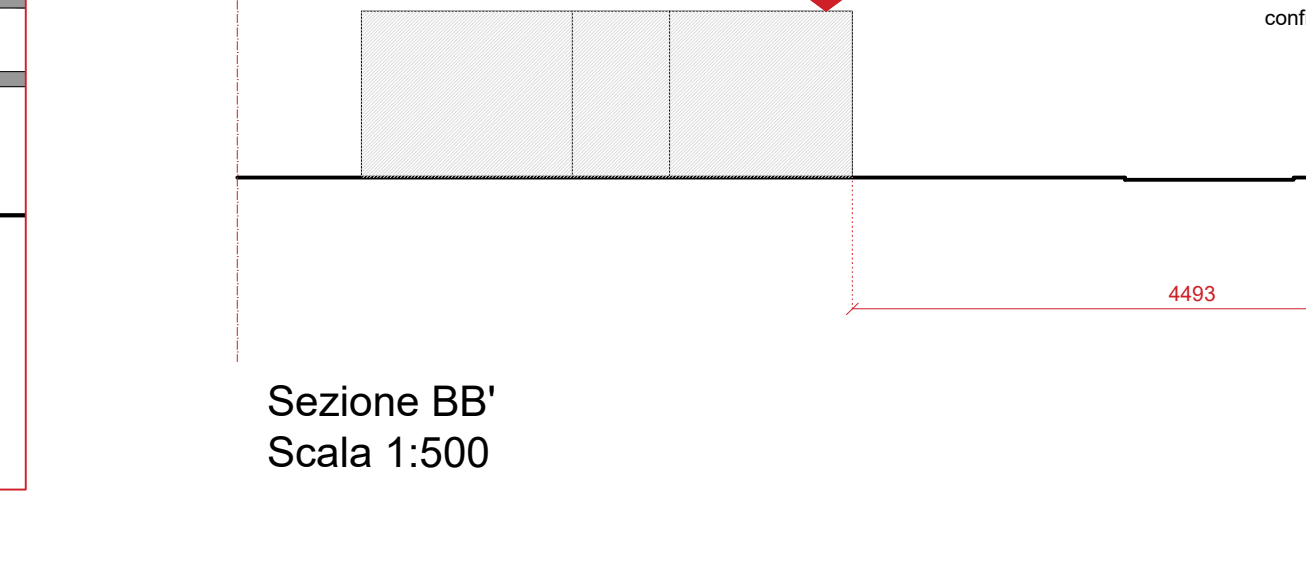
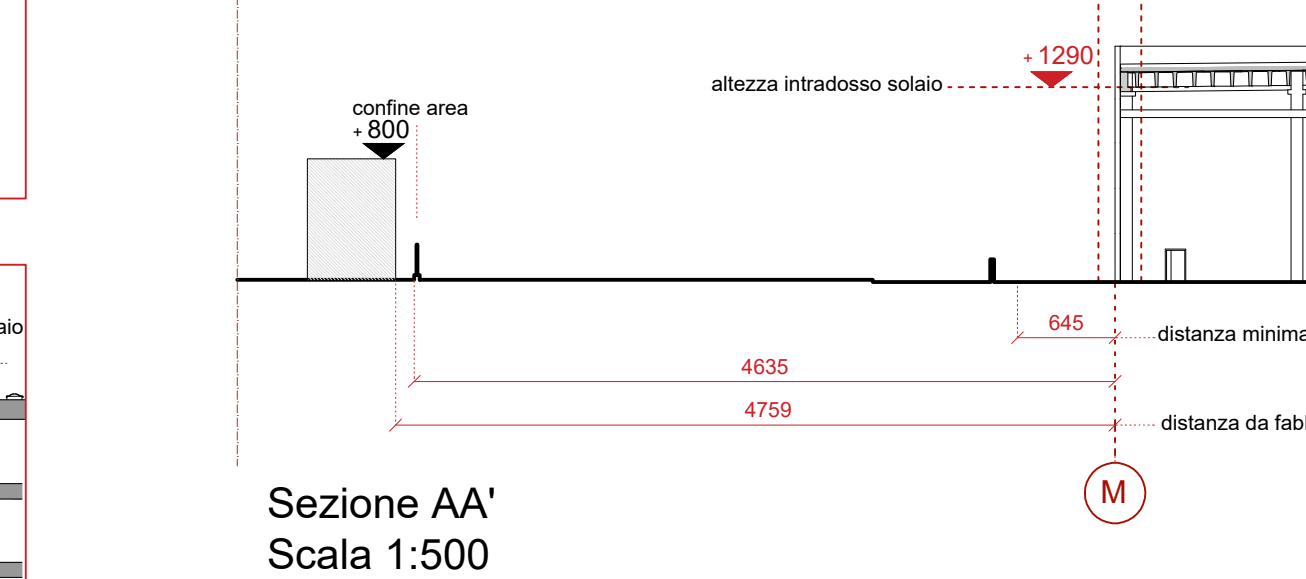
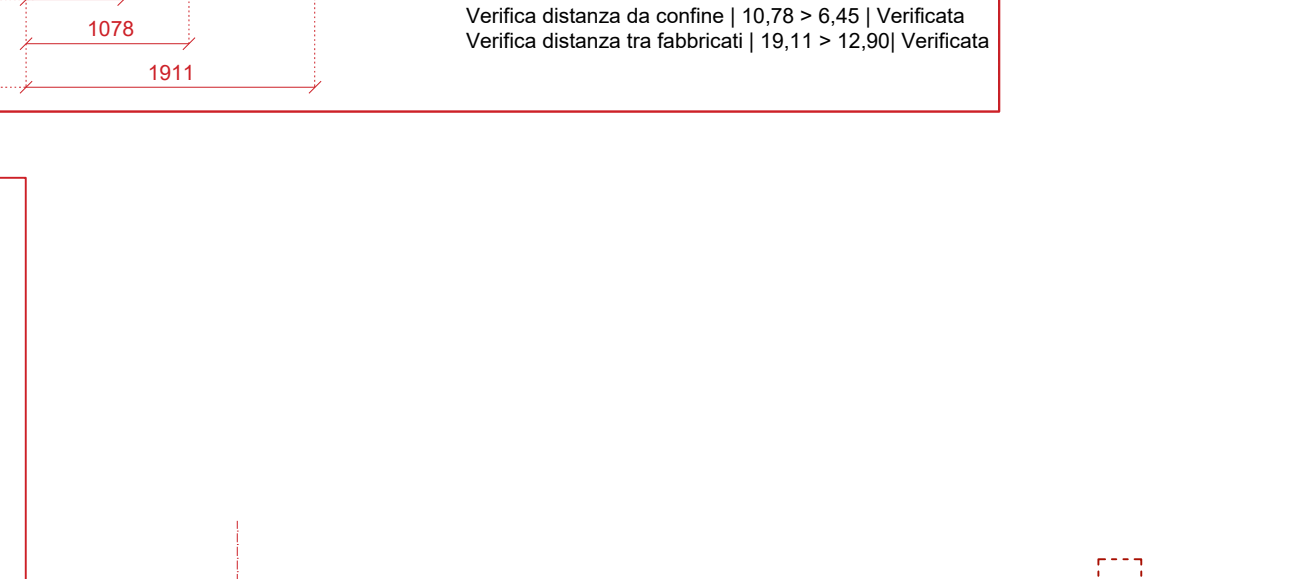
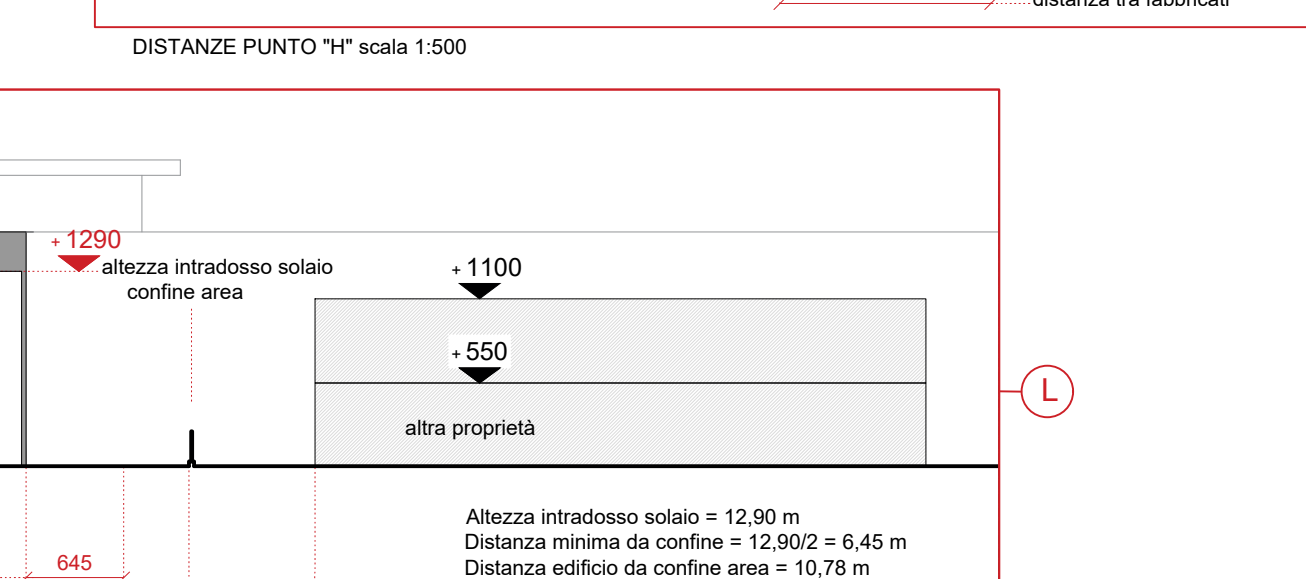
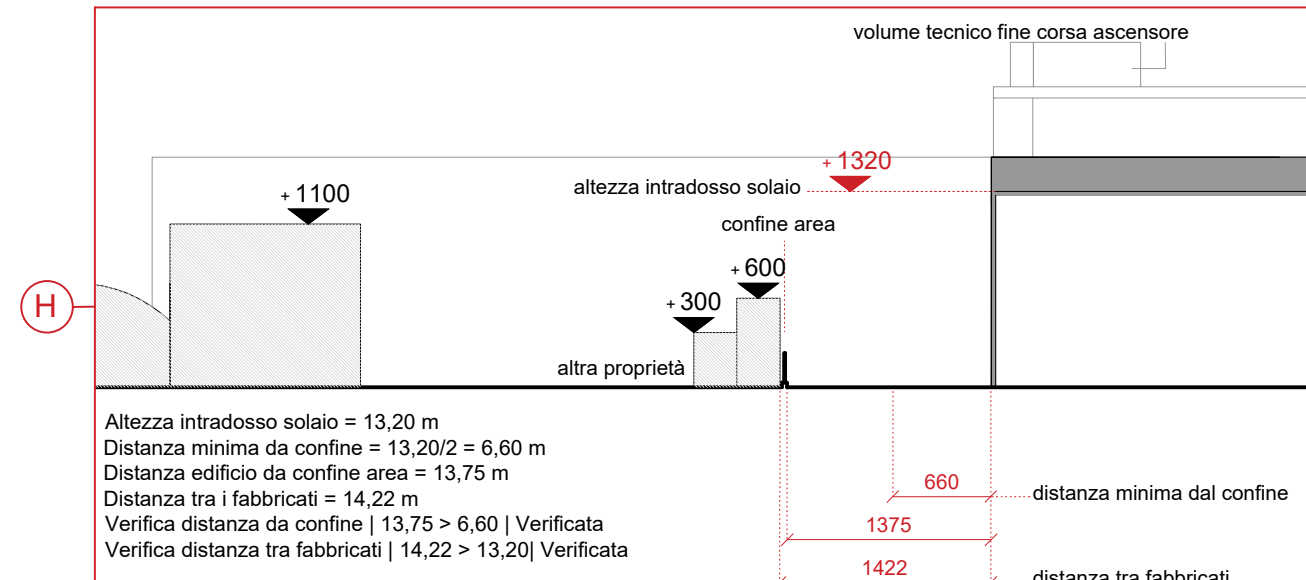
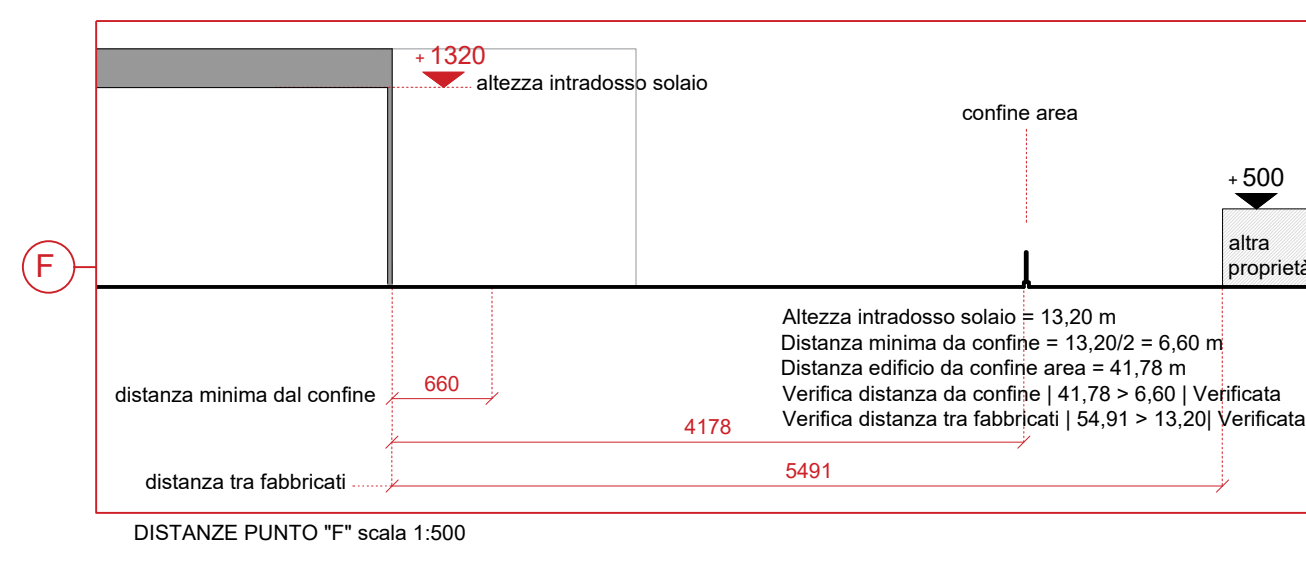
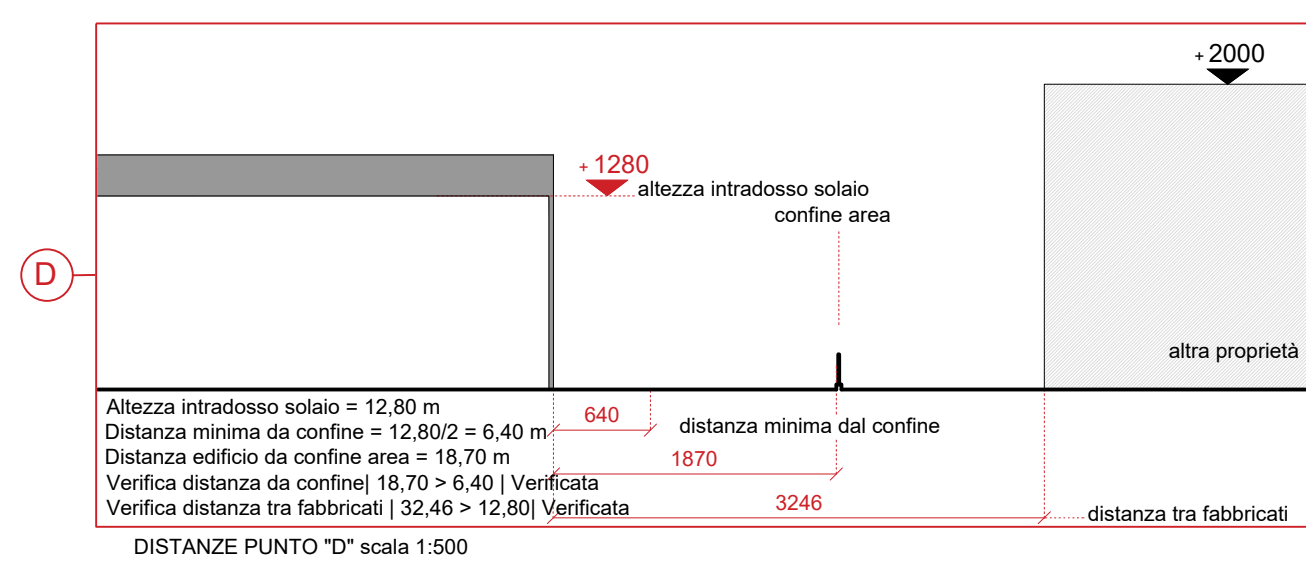
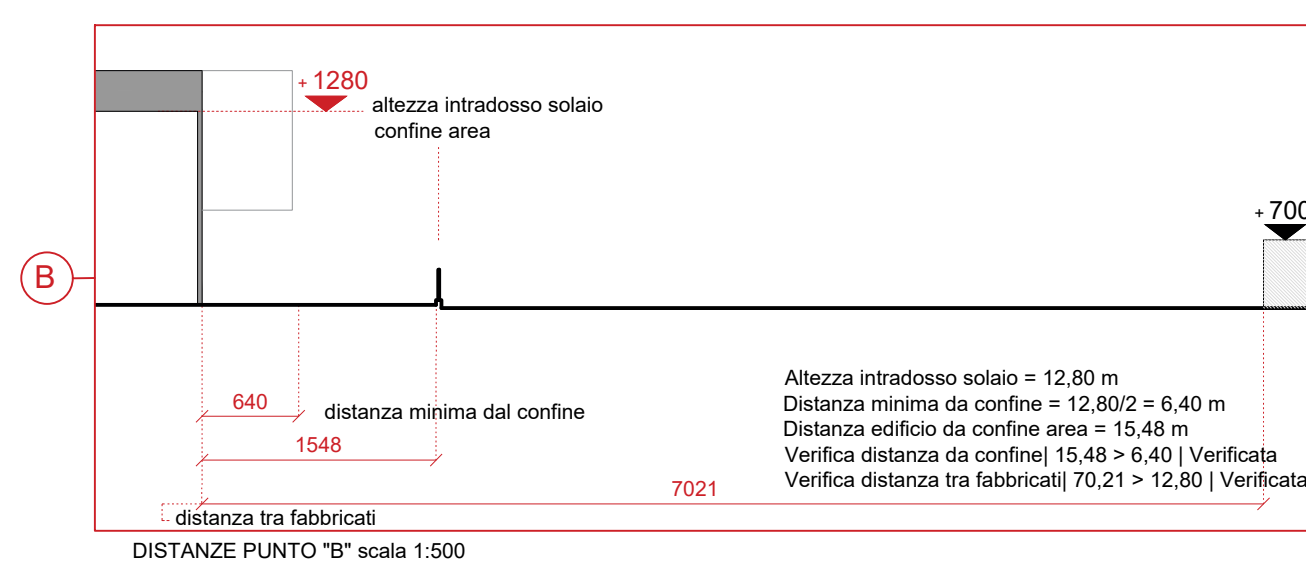
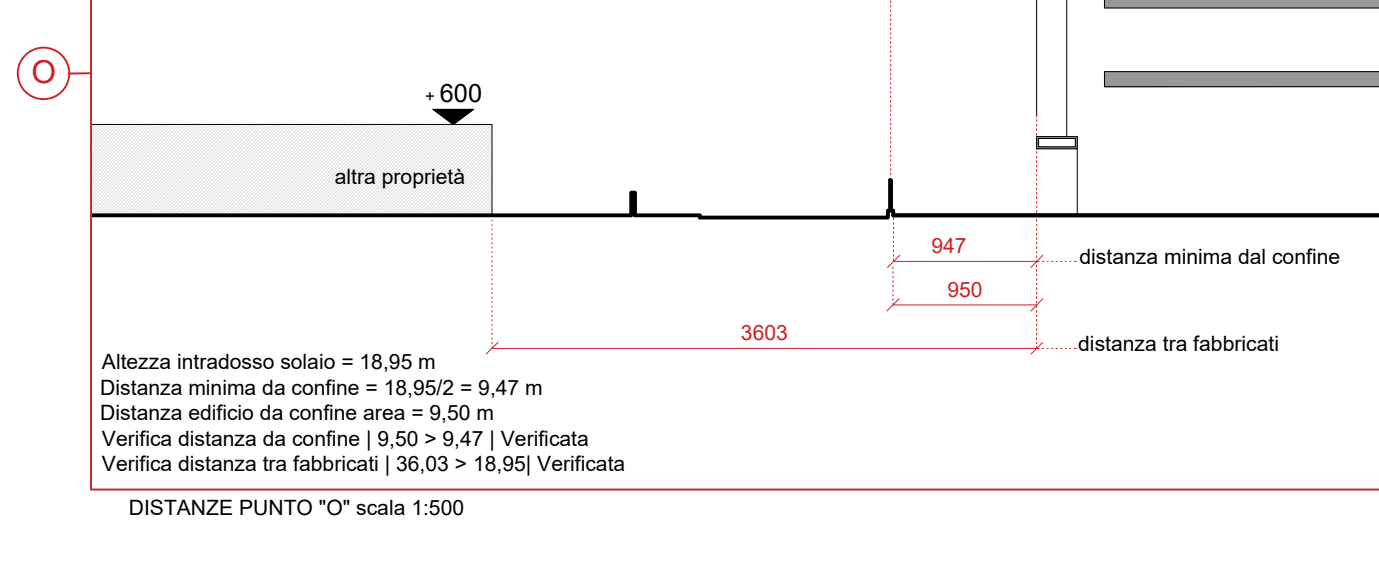
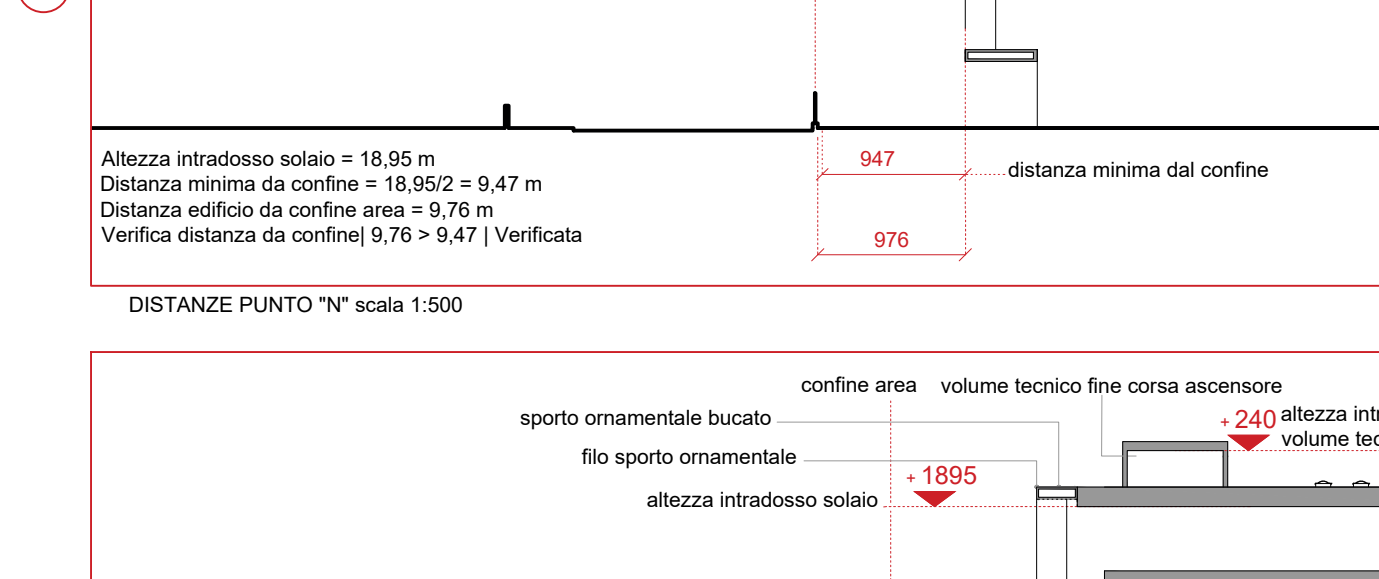
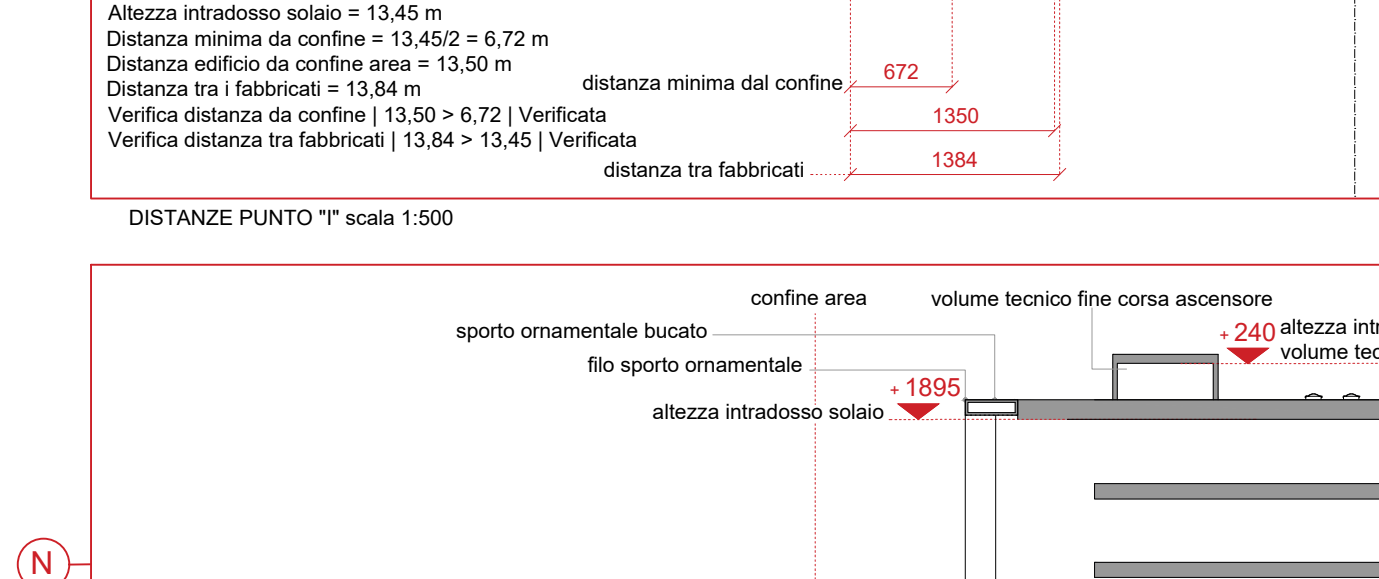
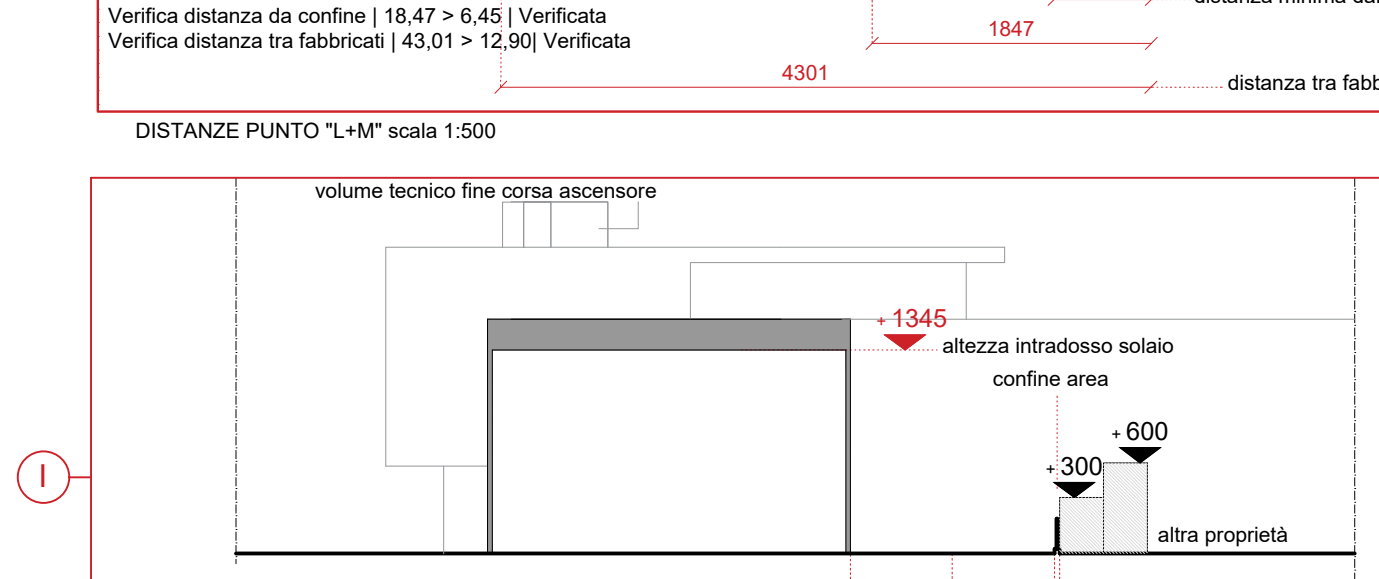
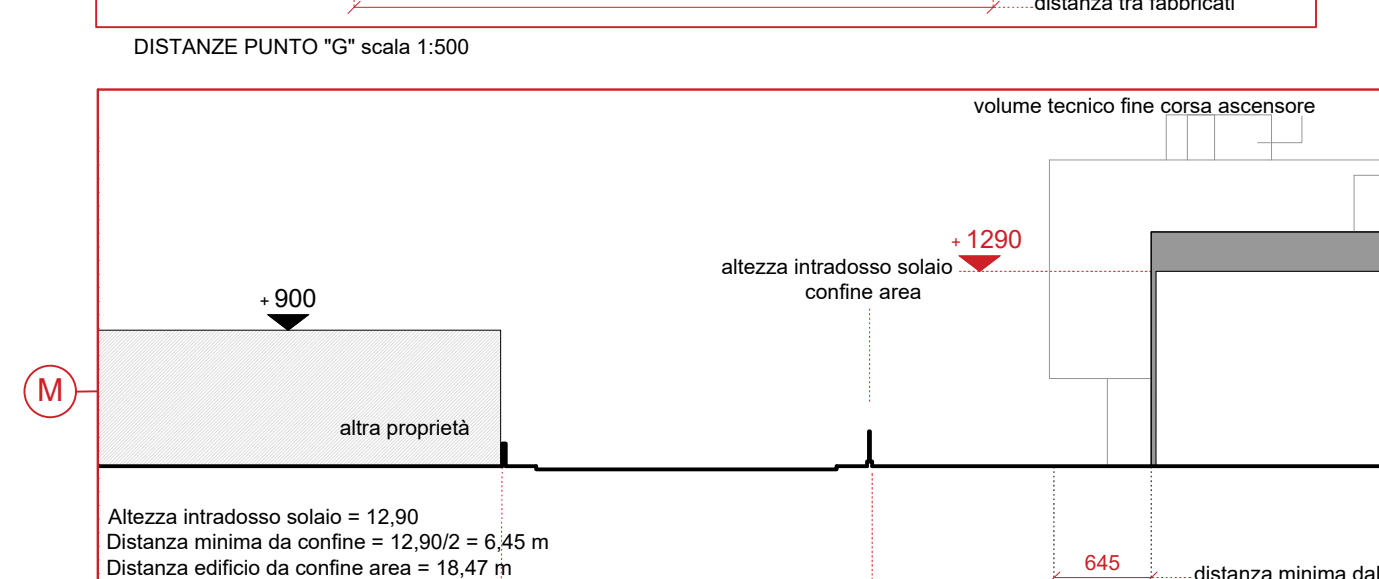
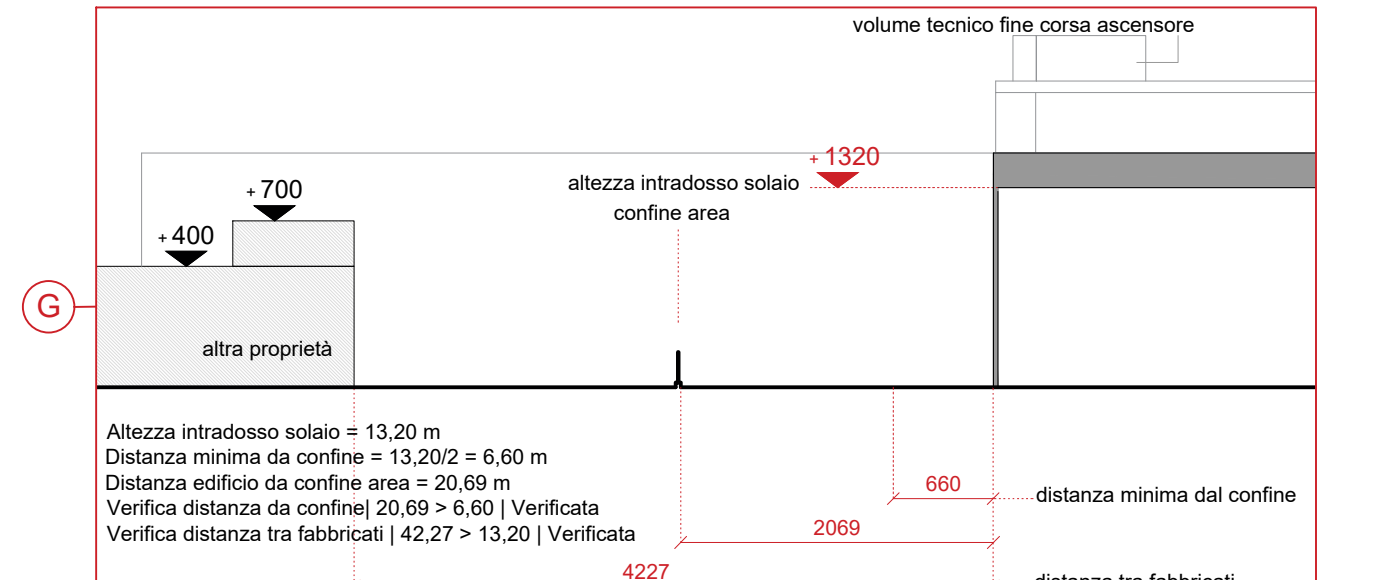
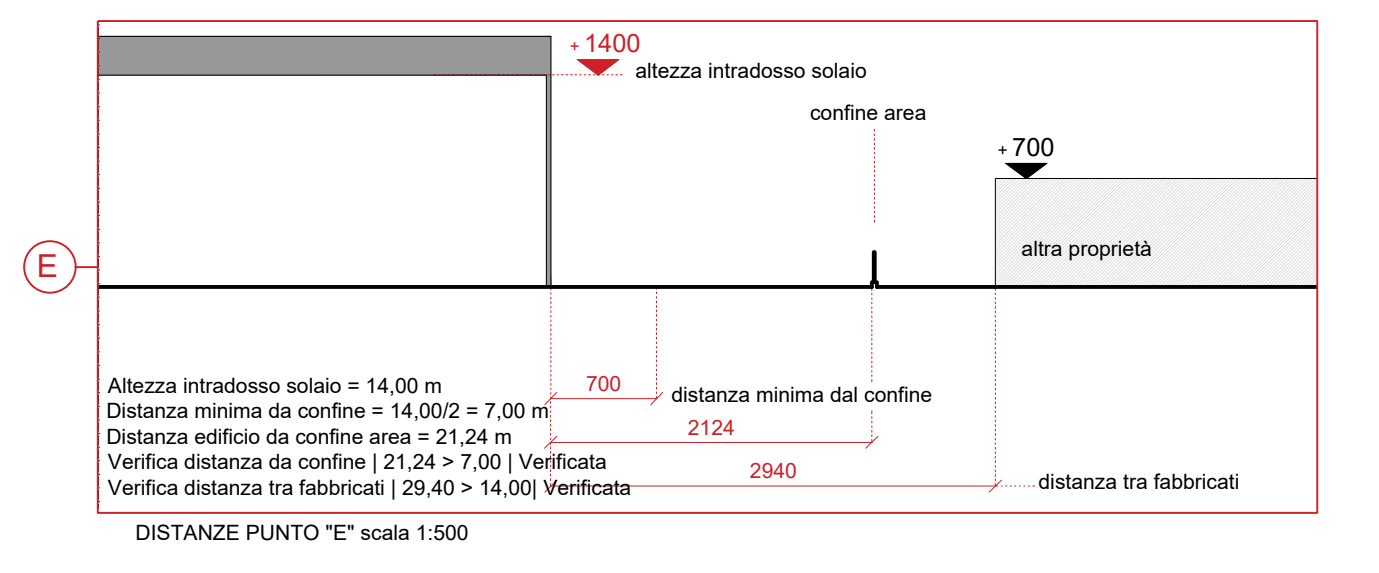
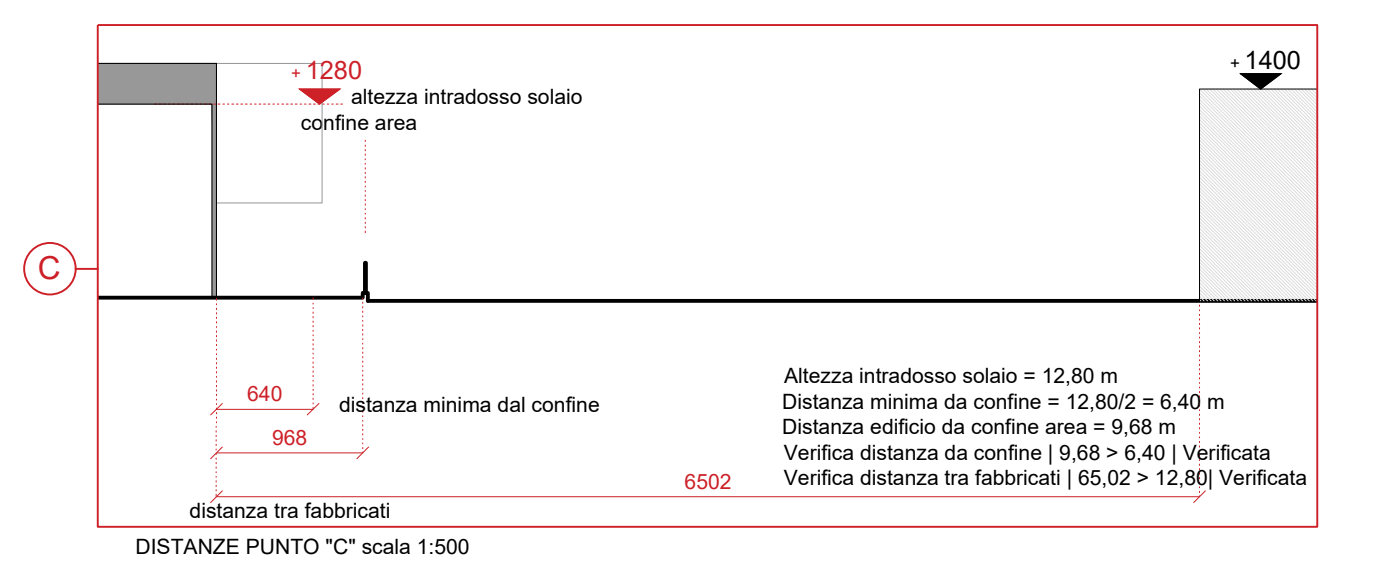
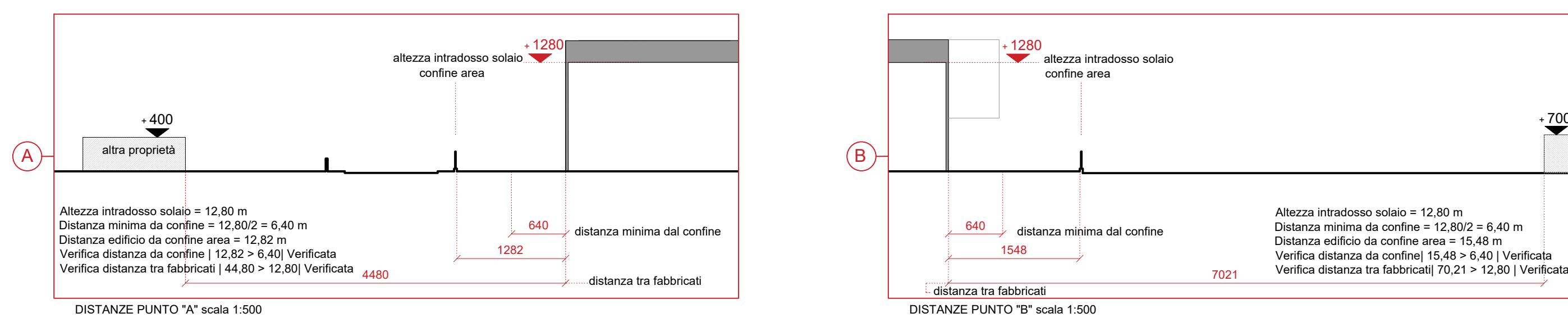
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalia Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 18.07.23 REVISIONI 14.11.23
SCALA: 1:500

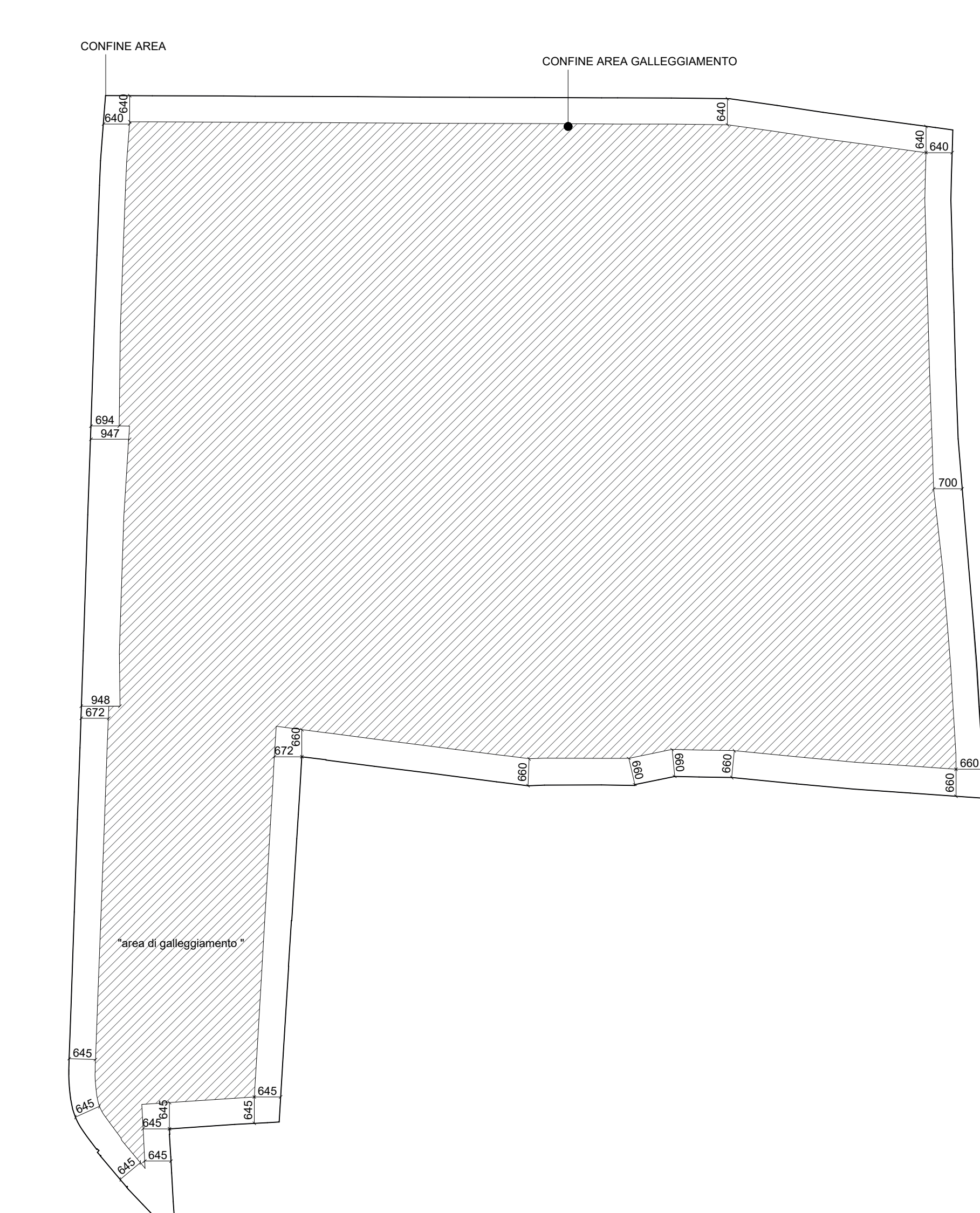
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevanti nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.

PLANIVOLUMETRICO

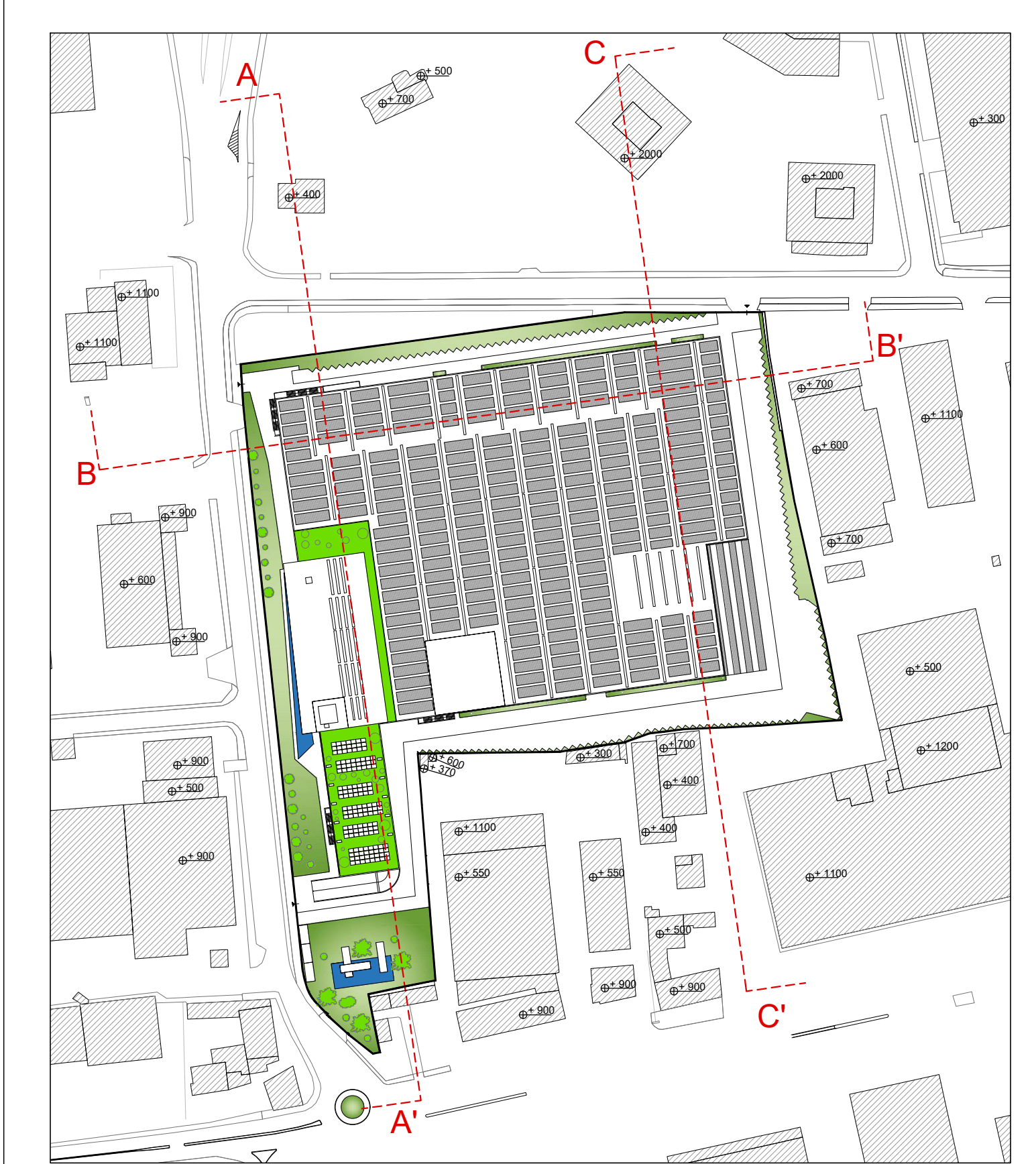




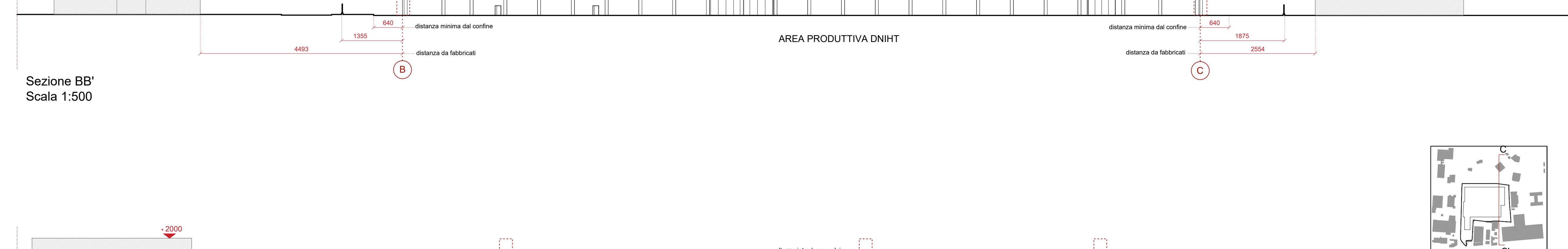
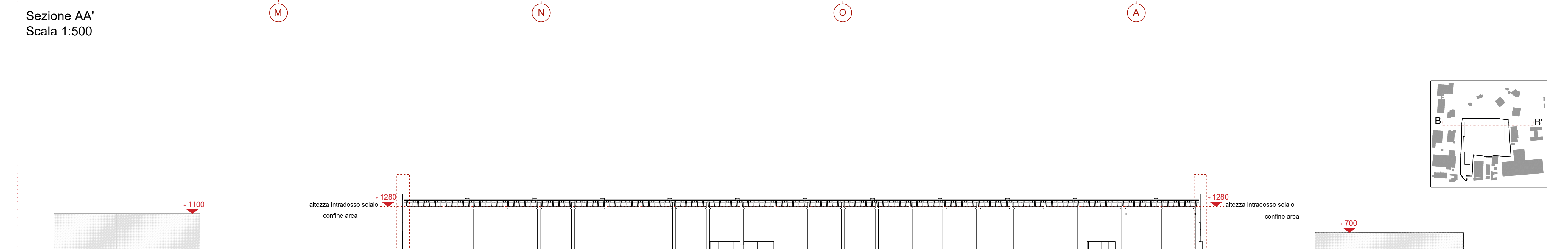
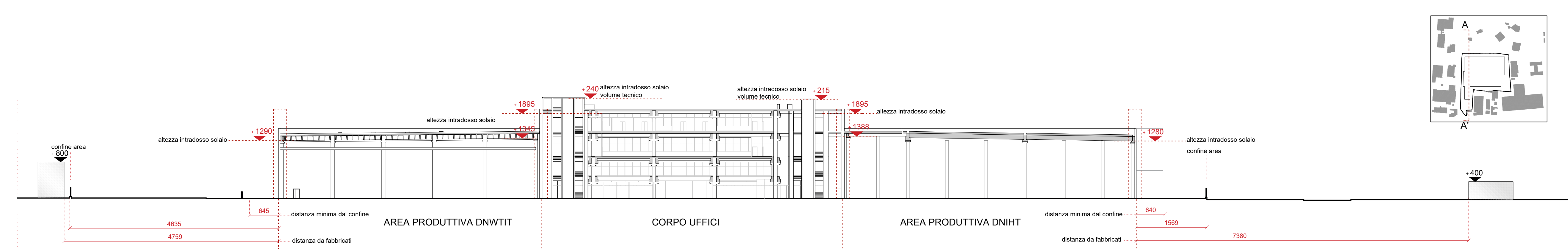
AREA DI GALLEGGIAMENTO CON EDIFICIO scala 1:1000



AREA DI GALLEGGIAMENTO scala 1:1000



PLANIALTIMETRICO DI PROGETTO scala 1:2000



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

DE NORA

De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G
C.O. "Oggar" Factory n. 1117, identificato con codice istanza IPCIE-11_000001, codice CUP F4B2200007000; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2, decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCIEI per la realizzazione dell'impianto produttivo di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o ICPEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

RAPPRESENTAZIONE ALTEZZE DEI FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI E DA FABBRICATI

Tav. 05

SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Proccacci, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G

CAPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalla Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 09.10.23 REVISIONI 14.11.23
SCALA: 1:2000-1:1000-1:500

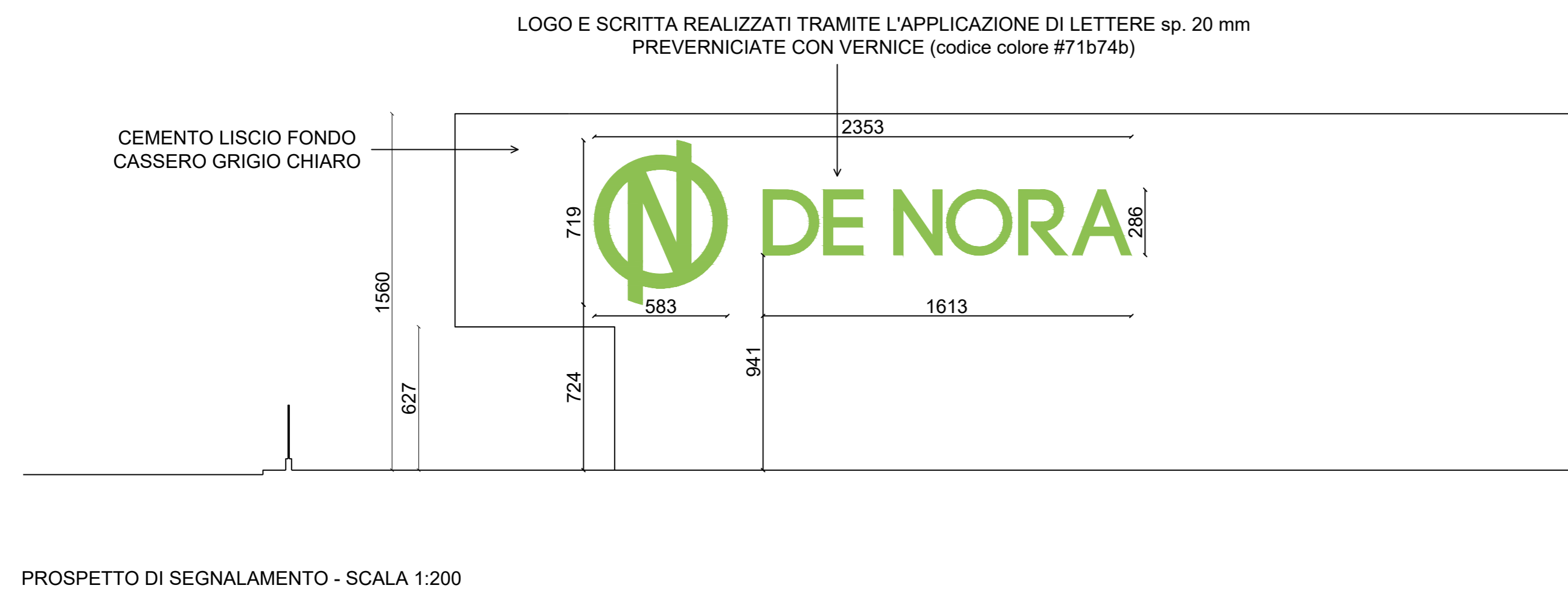
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



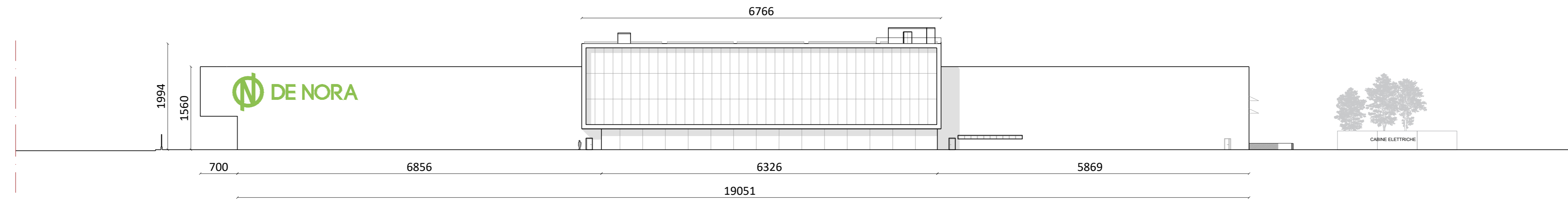
VISTA RENDER 01



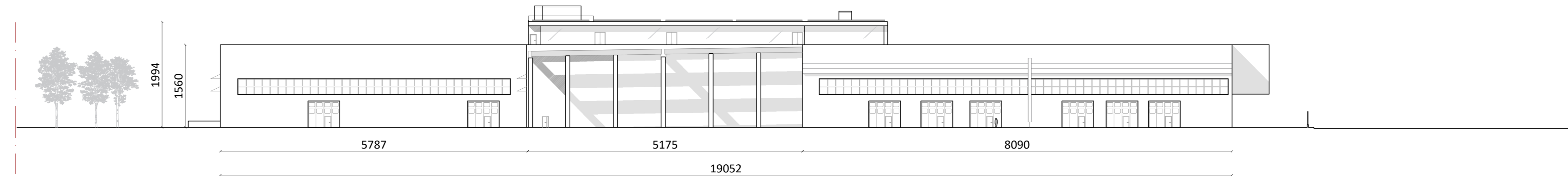
VISTA RENDER 02



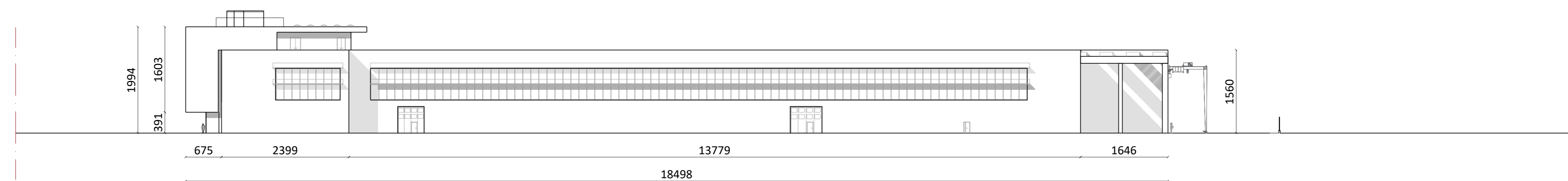
PROSPETTO DI SEGNALAMENTO - SCALA 1:200



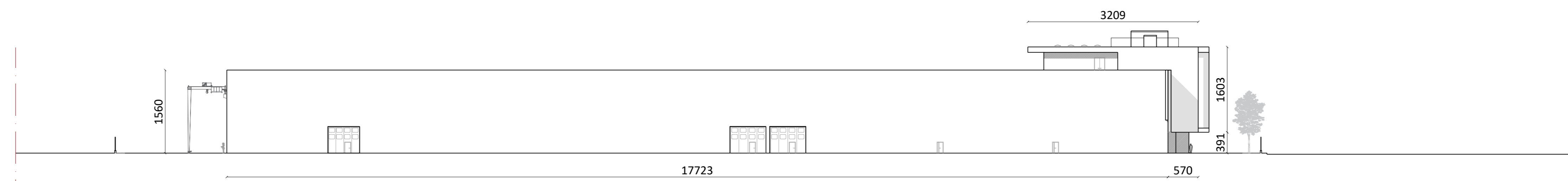
PROSPETTO OVEST 1:500



PROSPETTO EST 1:500



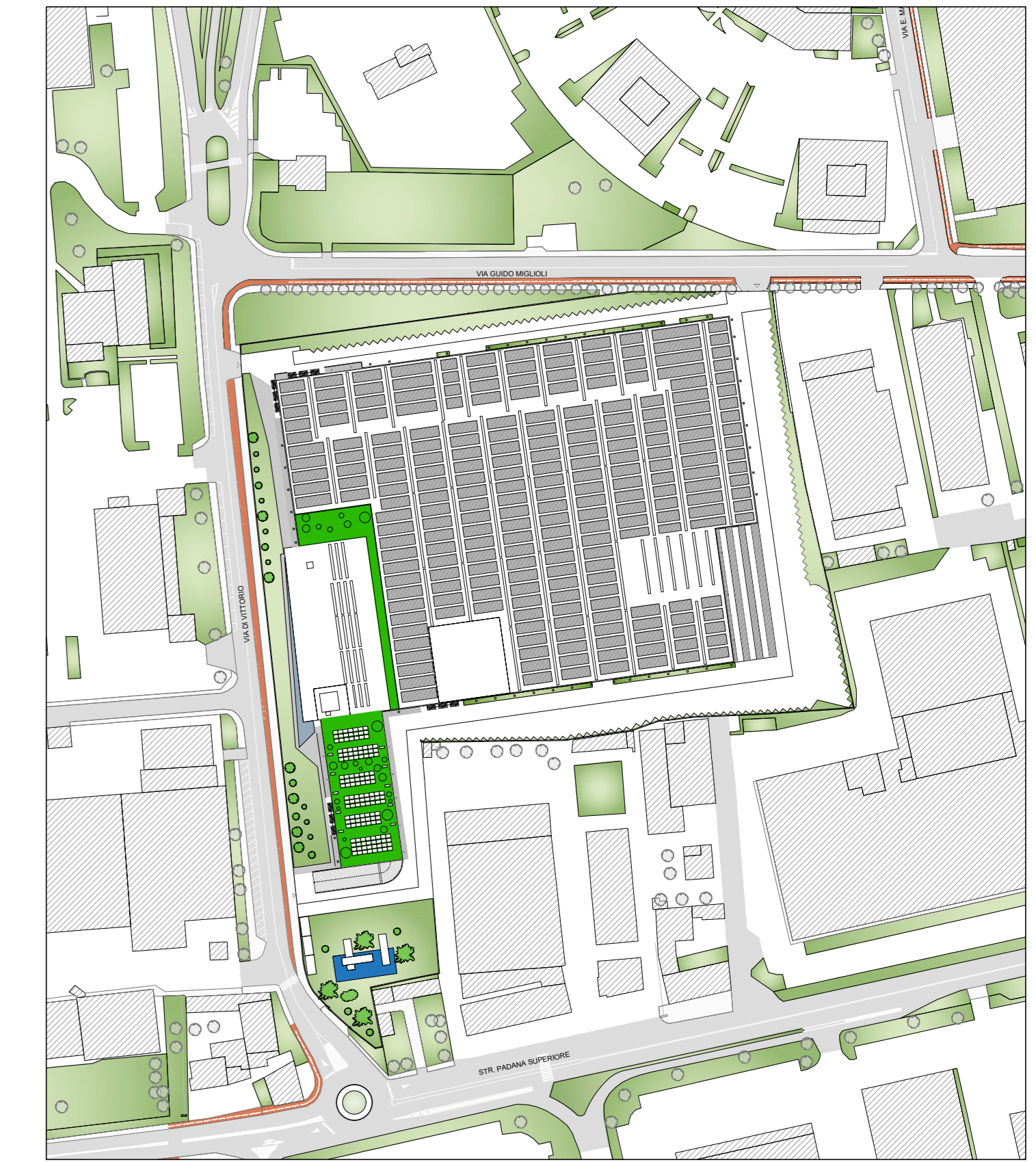
PROSPETTO SUD 1:500



PROSPETTO NORD 1:500

DESCRIZIONE INTERVENTO

- **TIPOLOGIA MATERIALE:** il logo aziendale verrà realizzato tramite l'installazione di lettere singole in alluminio preverniciato;
- **FORME:** le lettere saranno di uno spessore compreso tra i 20-30 mm;
- **SAGOME:** non previste;
- **DISPOSITIVI ILLUMINANTI:** non è previsto l'impiego di alcun dispositivo illuminante dedicato.



PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO scala 1:2000

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



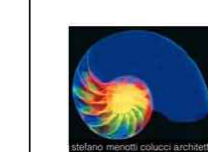
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G
C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI- I1_0000001, codice CUP F48Z2000670000; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDC79A07L400V

Piano di segnalamento

Tav. 06



SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

DNIHT S.r.l.
ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDC79A07L400V

PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalila Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 20.09.23 REVISIONI 14.11.23

SCALA: 1:500 - 1:200

Le quote altimetriche e planimetriche sono espresse in cm.
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.

*La dimostrazione analitica, e la relativa rappresentazione grafica, delle superfici in progetto sono da intendersi indicative e non vincolanti.
La dimostrazione del rispetto dei parametri edilizi sarà effettuata in fase di richiesta del relativo titolo abilitativo.



PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI		
Insieme produttivo unitario a6_7 ai sensi delle vigenti Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole (art.39.3)		
If Indice fondiario	=	max 1 mq/mq
Dc Distanza dai confini	=	1/2 di H con un minimo di 5 m
Df Distanza dagli edifici	=	H del fabbricato, minimo 10 m
Ds Distanza dalle strade	=	1/2 di H con un minimo di 5 m
Rc Rapporto di copertura	=	60%
Sp Superficie permeabile	=	10% della Sf Superficie fondiaria
H max Altezza massima	=	12,00 m
sono ammesse altezze superiori tramite piano attuativo o permesso di costruire convenzionato nonchè per esigenze produttive		
Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del PdS (art. 5)	=	20% della St Superficie territoriale

DATI DI PROGETTO		
Superficie catastale	=	42.880,80 mq
Superficie fondiaria	=	40.430,00 mq
SLP Superficie lorda di pavimento edificabile	=	40.430,00 mq
Superficie coperta ammissibile	=	24.258,00 mq
SP Superficie permeabile 10% della Sf	=	4.430,00 mq
H max Altezza massima	=	18,97 m (come da convenzione)
Dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del PdS (art. 5) 20% della St	=	8.086,00 mq (monetizzata)

VERIFICA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art. 8.10 e art.8.12)		
SLP assentita con PC 46/2013 e successive varianti	=	20.460,72 mq
SLP Superficie lorda di pavimento di progetto	=	27.211,11 mq

(vedi Tav. 09)

VERIFICA SUPERFICIE COPERTA ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art.8.10 e art.8.12)		
Sc Superficie coperta di progetto	=	24.247 mq

(vedi Tav. 10)

VERIFICA DOTAZIONI PERCHEGGI ai sensi L.122 del 14/03/1989 - Sup. prescritta dalle norme (V di progetto x 1mq/10mc)		
27.157,28 mq x 3,30 m = 89.619,02 mc		
89.619,02 mc x 1mq/10mc = 8.961,90 mq		
Dotazioni parcheggi in superficie	=	4.898,03mq
Dotazioni parcheggi interrati	=	4.091,87 mq
Tot. Dotazioni parcheggi di progetto	=	8.989,90mq

(vedi Tav. 11 - Tav. 12)

VERIFICA SUPERFICIE PERMEABILE Sup prescritta dalle norme (art. 8.13 delle Disposizioni comunali)		
Sf x 10%		
SP Superficie permeabile di progetto	=	4.901,01mq

(vedi Tav. 13)

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



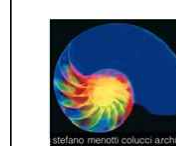
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G
C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI- I1_0000001, codice CUP F48I22000670006; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDNC79A07L400V

VERIFICA PARAMETRI EDILIZI DI PROGETTO

Tav. 08



SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

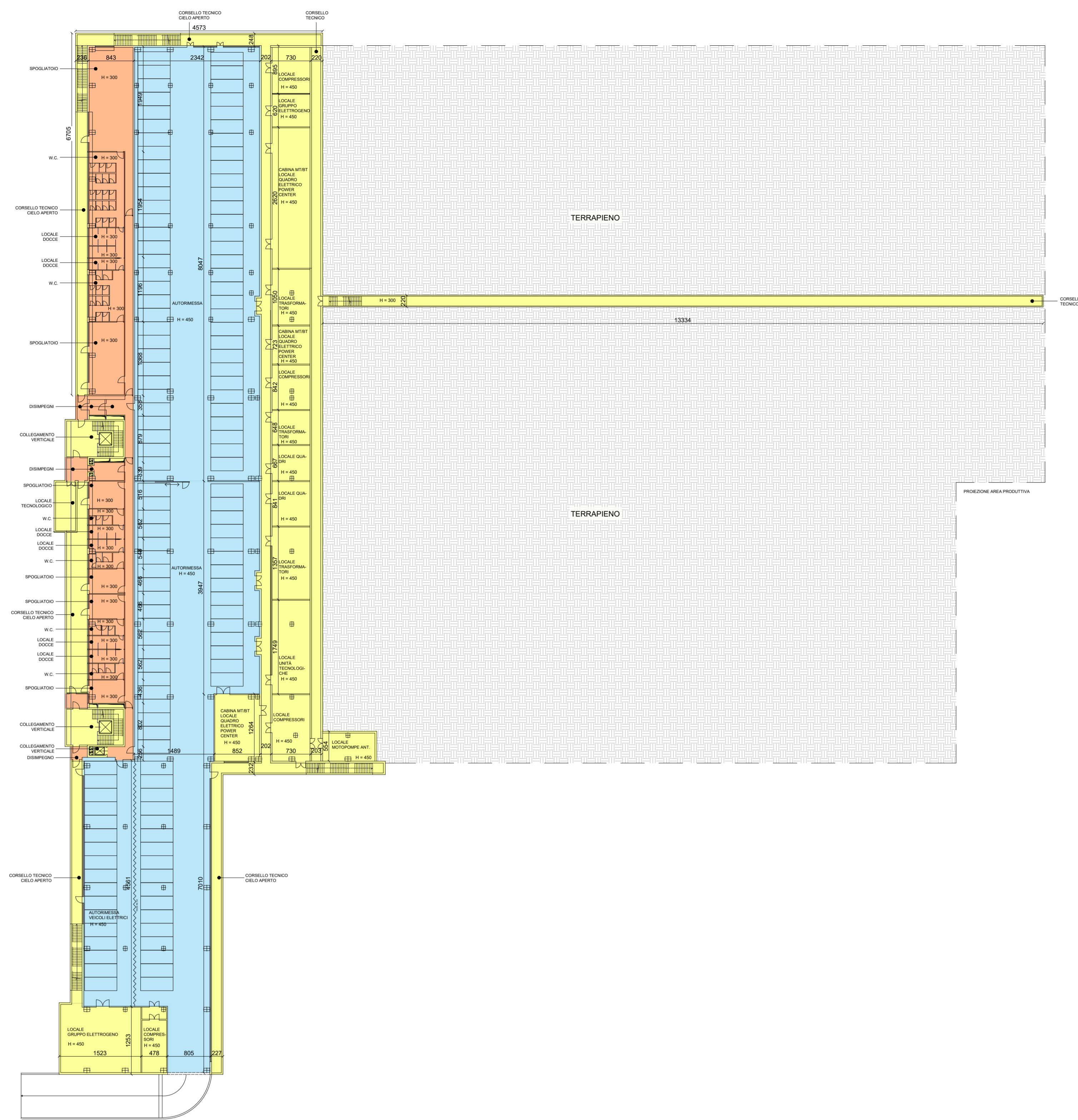
DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G

CAPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDNC79A07L400V

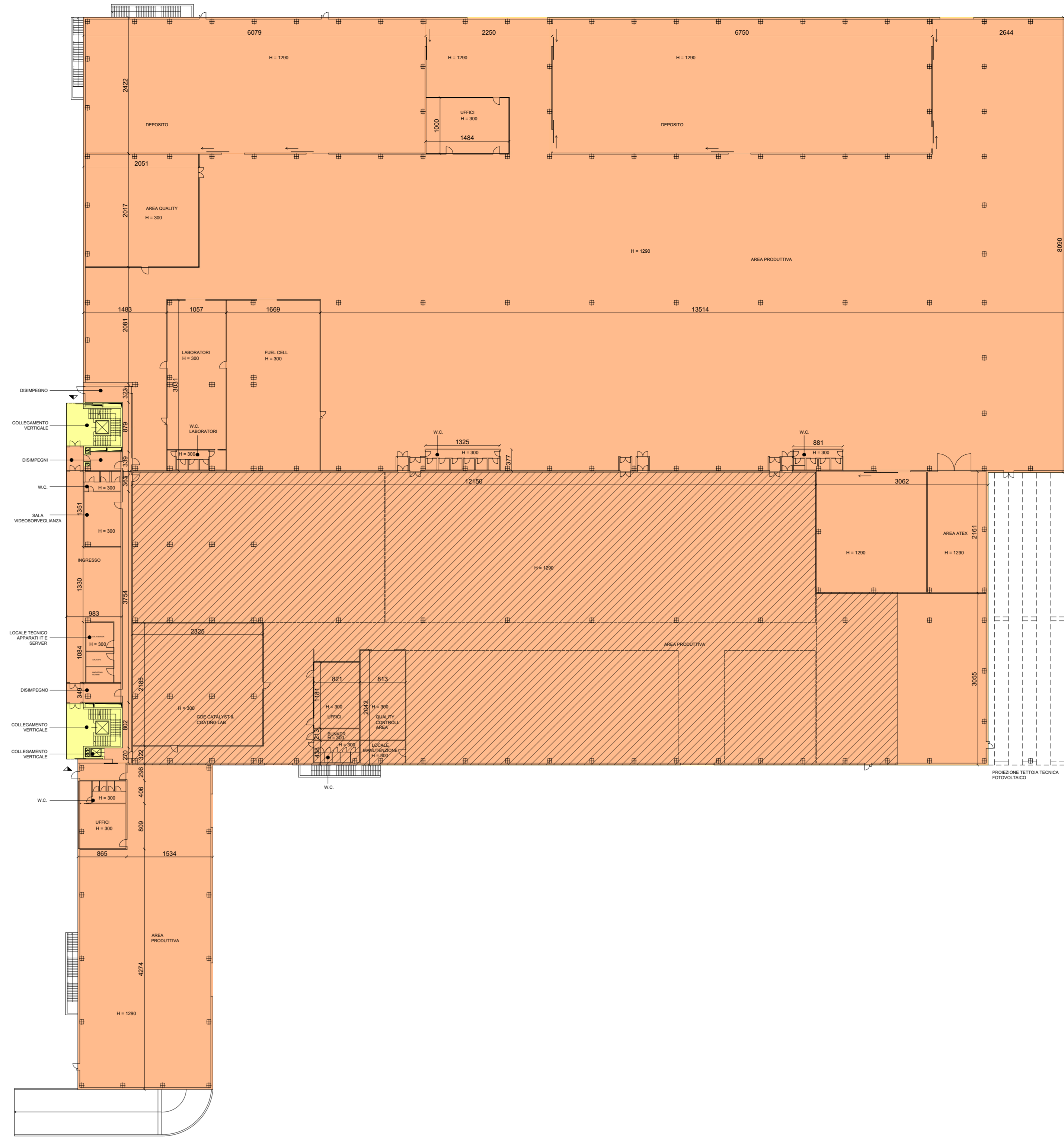
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalila Maffeo
		arch. Gabriele Minelle

DATA: 18.07.23 REVISIONI 13.12.23
SCALA: 1:500

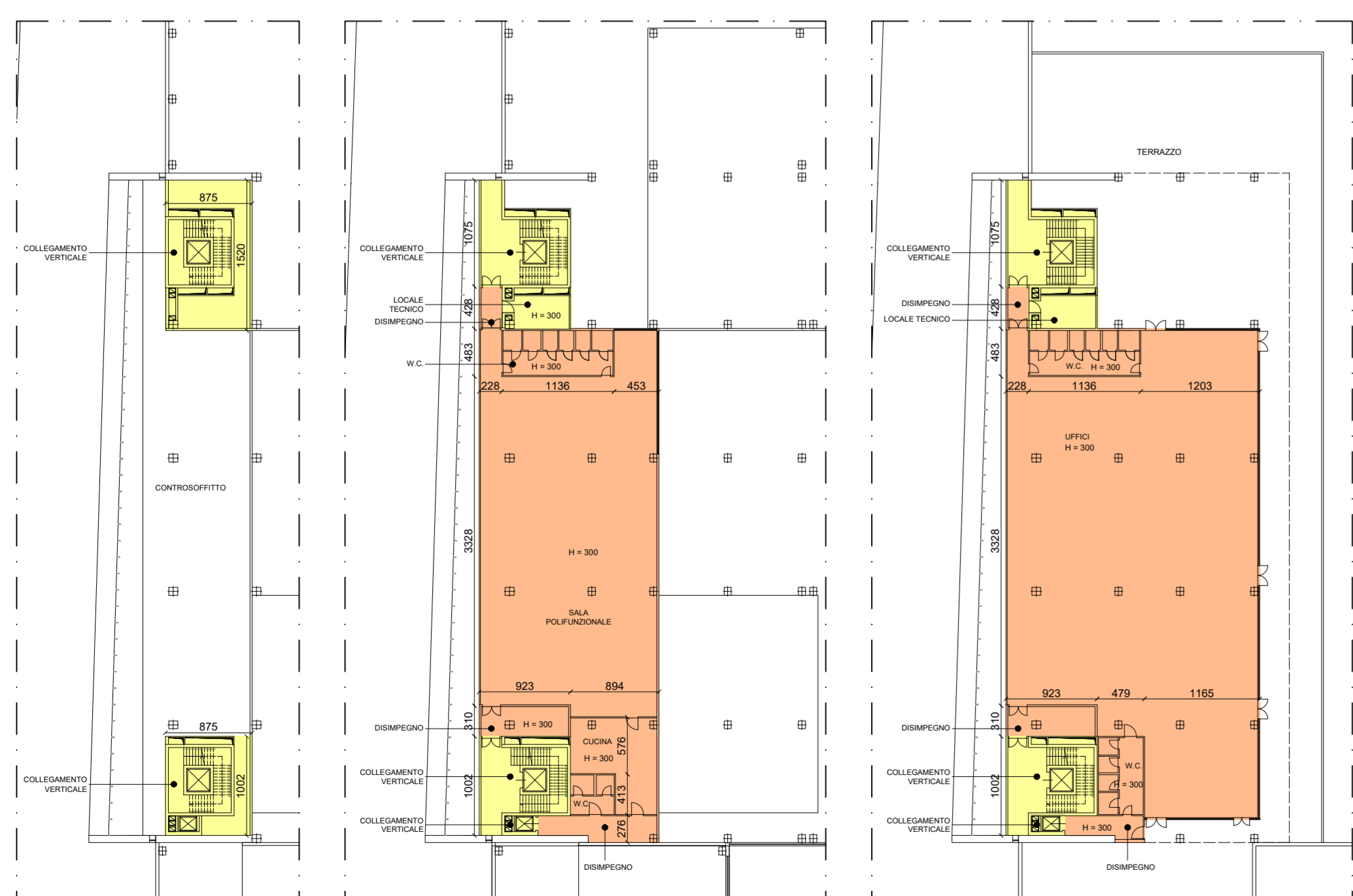
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



PIANTA PIANO INTERRATO scala 1:500



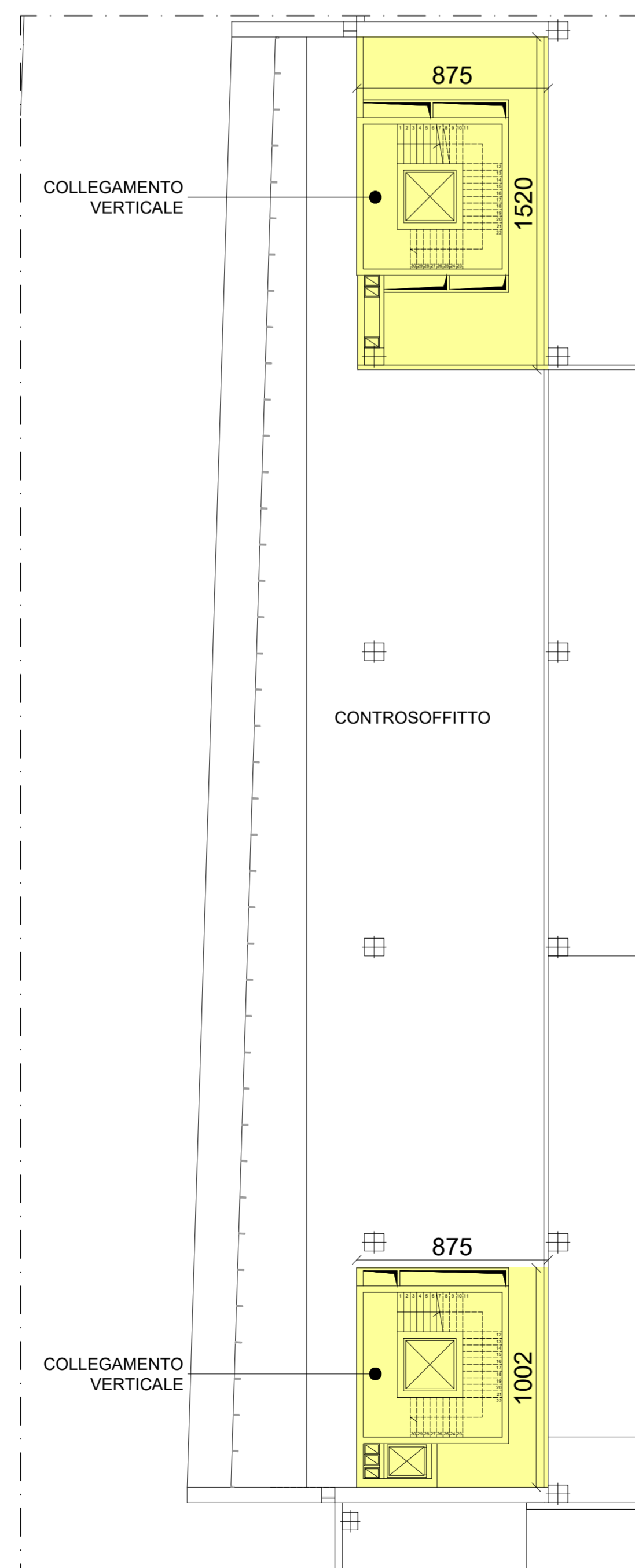
PIANTA PIANO TERRA scala 1:500



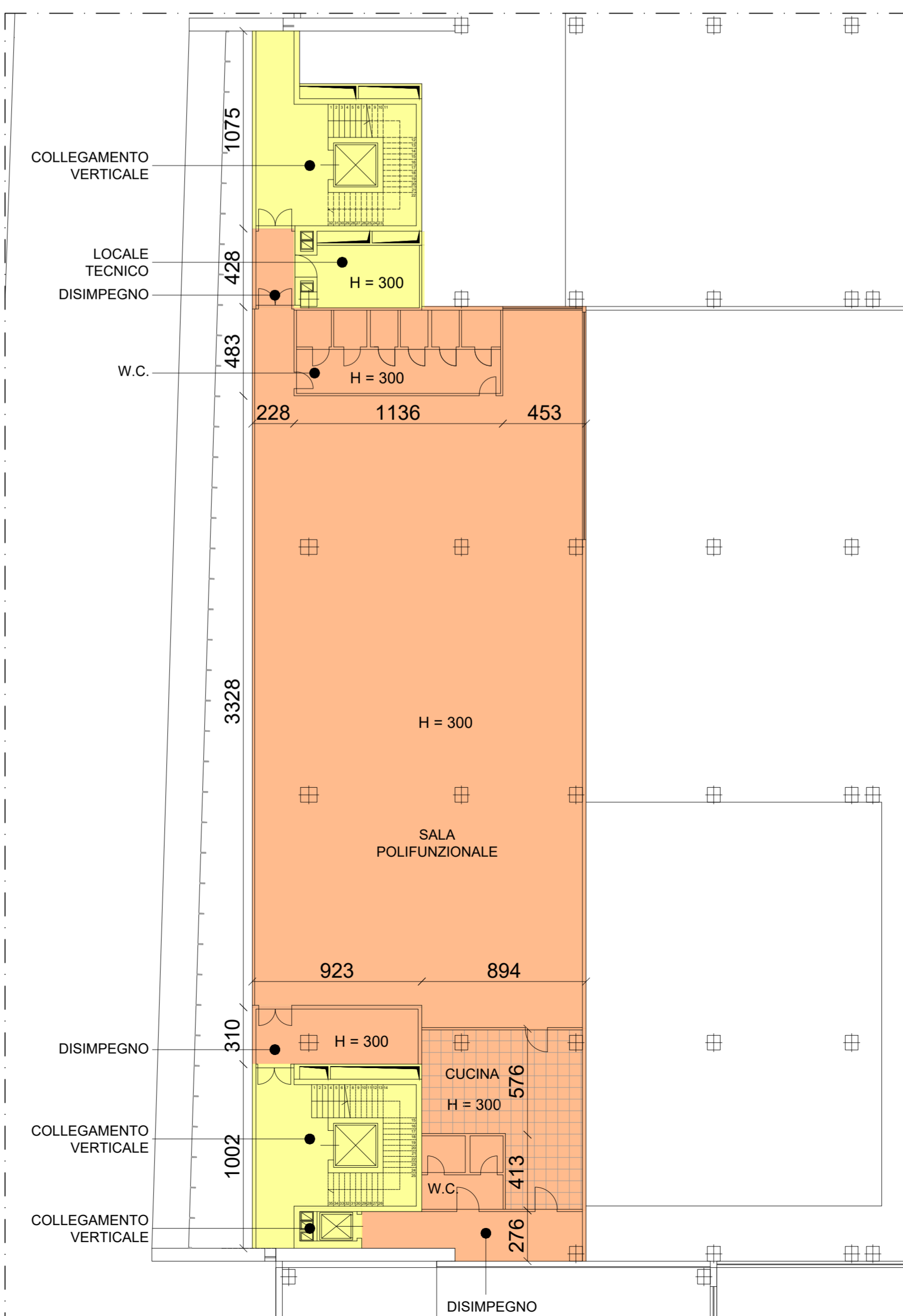
PIANTA PIANO PRIMO scala 1:500

PIANTA PIANO SECONDO scala 1:500

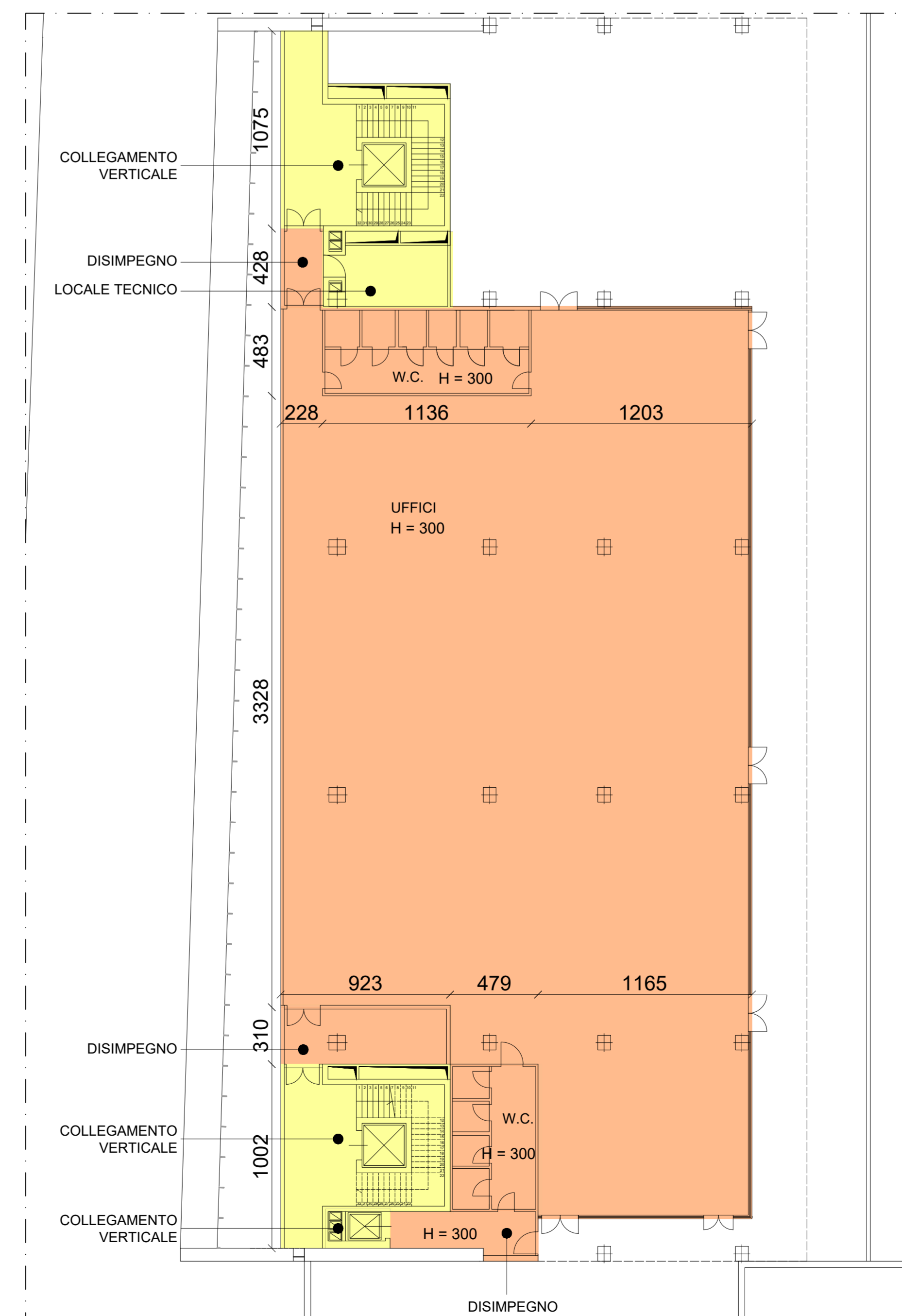
PIANTA PIANO TERZO scala 1:500



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:200



PIANTA PIANO TERZO scala 1:200

CALCOLO SLP DI PROGETTO

Nel calcolo della SLP sono stati conteggiati pilastri e muri esterni

PIANO INTERRATO		mq
COLLEGAMENTI VERTICALI		183,06
LOCALI TECNICI		1595,23
LOCALI TECNOLOGICI		142,99
AUTORMESSA		4162,35
DISIMPEGNO		251,79
DISIMPEGNO		274,75
TOT. PIANO INTERRATO		1088,75

PIANO TERRA		mq
COLLEGAMENTI VERTICALI		179,23
LOCALI TECNICI APPARATI P.E. E SERVER		33,83
AREA PRODUTTIVA		2488,83
INGRESSO E LOCALI ANNESSI		316,56
DISIMPEGNO		223,40
TOT. PIANO TERRA		2495,61

PIANO PRIMO		mq
COLLEGAMENTI VERTICALI		220,58
TOT. PIANO PRIMO		0,00

PIANO SECONDO		mq
COLLEGAMENTI VERTICALI		171,54
LOCALI TECNICI		24,99
SALA POLIFUNZIONALE E LOCALI ANNESSI		791,15
DISIMPEGNO		68,27
TOT. PIANO SECONDO		859,42

PIANO TERZO		mq
COLLEGAMENTI VERTICALI		174,06
LOCALI TECNICI		22,43
UFFICI E LOCALI ANNESSI		1285,54
DISIMPEGNO		56,79
TOT. PIANO TERZO		1222,31

TOT. SLP DI PROGETTO 27211,11 mq

SLP Superficie lorda di pavimento assestata con PC 46/2013 e successive varianti 20460,72 mq

SLP Superficie lorda di pavimento in ampliamento 6750,39 mq

LEGENDA	NOTE
SLP	
Superficie accessione	
SLP autormessa	
SLP in ampliamento	

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

DE NORA

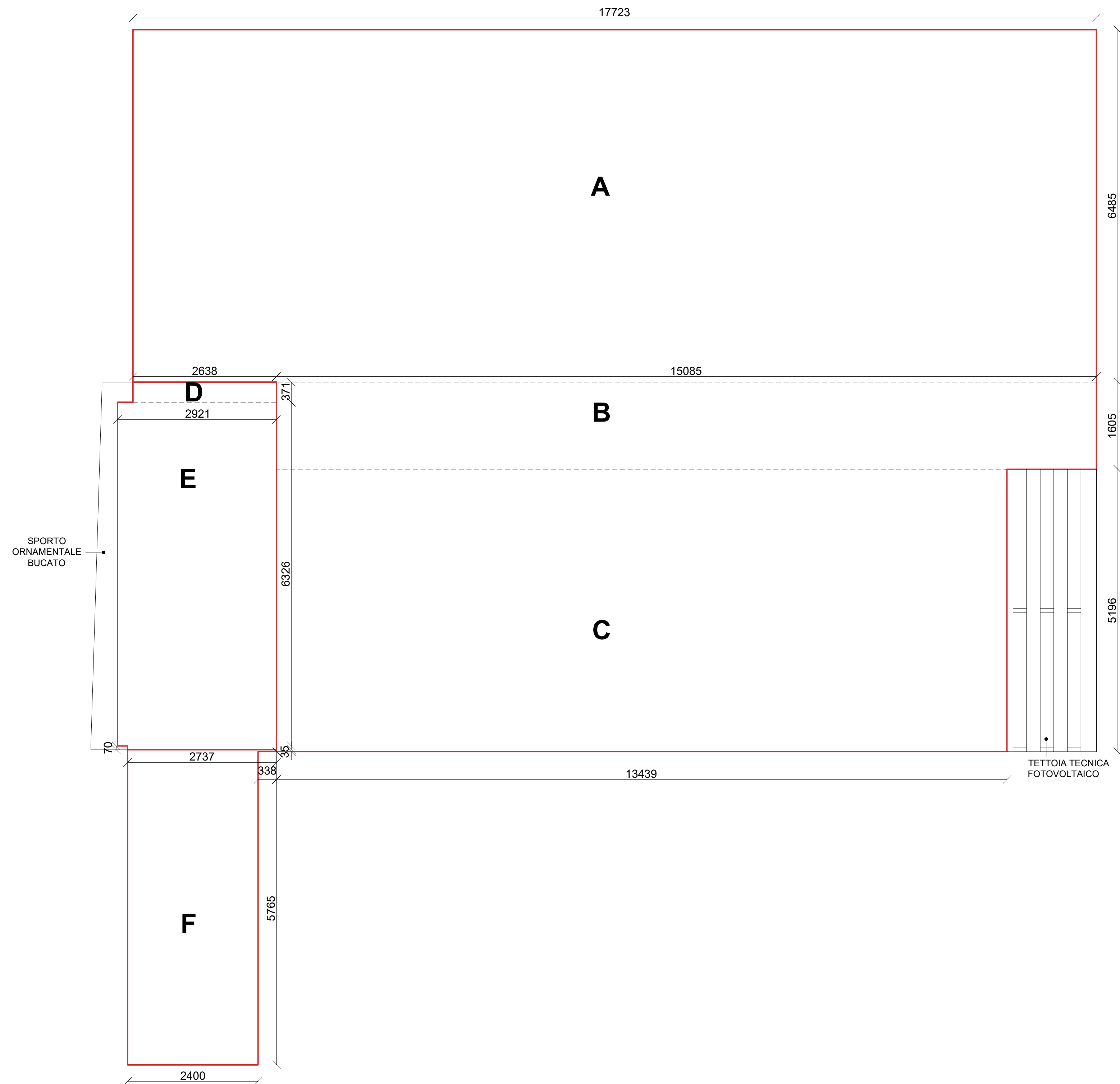
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPT74P22G786G
C.G. "Cigafactory" n. 1172, identificato con codice istanze IPCEI-11_000001, codice CUP F48Z2000670006, misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2, decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o ICPEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

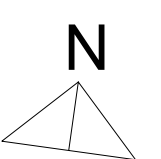
VERIFICA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO	Tav. 09
SMC & partners architects arch. stefano menotti colucci Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4 Lotto 15 primo piano 20154 Milano info@coluccistudio.it	
DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano C.F. DMNPT74P22G786G	
CAPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini C.F. GCMDCN79A07L400V	
PROTOCOLLO	COMMITTENTE
	PROGETTISTA
	arch. Dailia Maffeo arch. Gabriele Minello
DATA: 18.07.23	REVISIONI
SCALA: 1:500 - 1:200	13.12.23

Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevati nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



DIMOSTRAZIONE ANALITICA DELLA SUPERFICIE COPERTA

DIMOSTRAZIONE ANALITICA SUPERFICIE COPERTA		
ai sensi delle vigenti Disposizioni Comuni (art. 8.10 e art. 8.12)		
A (177,23 x 64,85) + B (150,85 x 16,05) +		
C (51,96 x 134,39) + D (26,38 x 3,71) +		
E (63,26 x 29,21) + (27,37 x 0,70) +	=	24247,00 mq
F (57,65 x 24,00) + (0,35 x 3,38)		



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)




De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
 C.F. DMNPT74P22G786G
 C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI- I1_0000001, codice CUP F48I22000670006; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. ICPEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
 ing. Domenico Giacomini
 C.F. GCMDC79A07L400V

DIMOSTRAZIONE ANALITICA DELLA SUPERFICIE COPERTA

Tav. 10

 SMC & partners architects
 arch. stefano menotti colucci
 Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
 Lotto 15 primo piano 20154 Milano
 info@coluccistudio.it

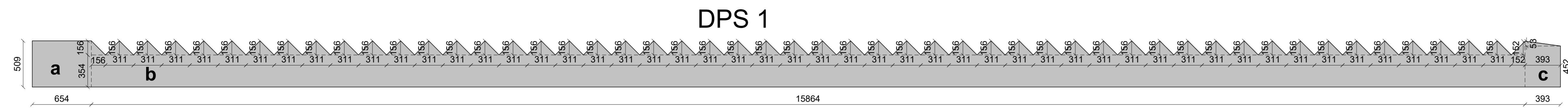
DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano
 C.F. DMNPT74P22G786G

CAPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini
 C.F. GCMDC79A07L400V

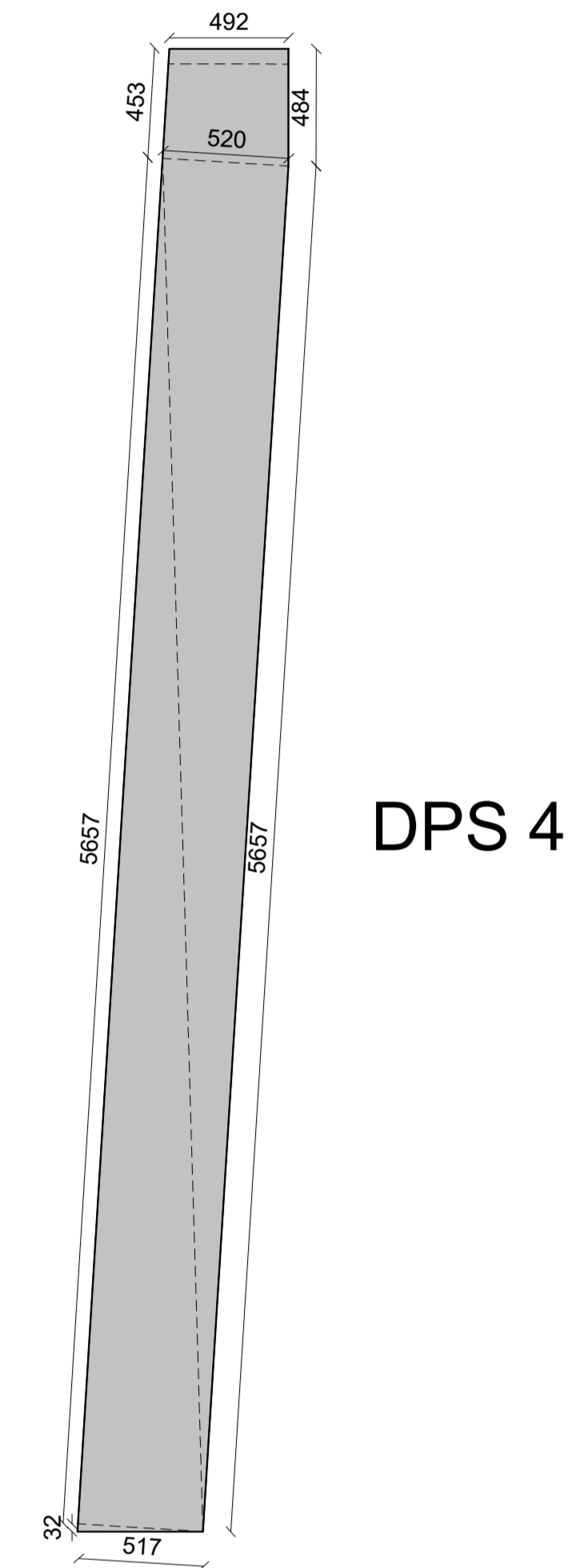
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalila Maffeo
		arch. Gabriele Minelle

DATA: 17.10.23	REVISIONI	14.11.23
SCALA: 1:500		

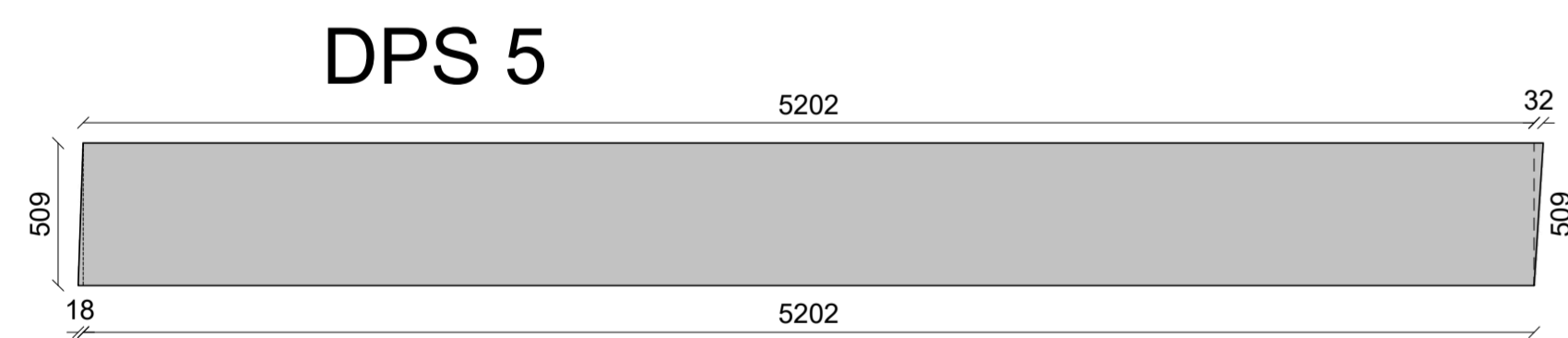
Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



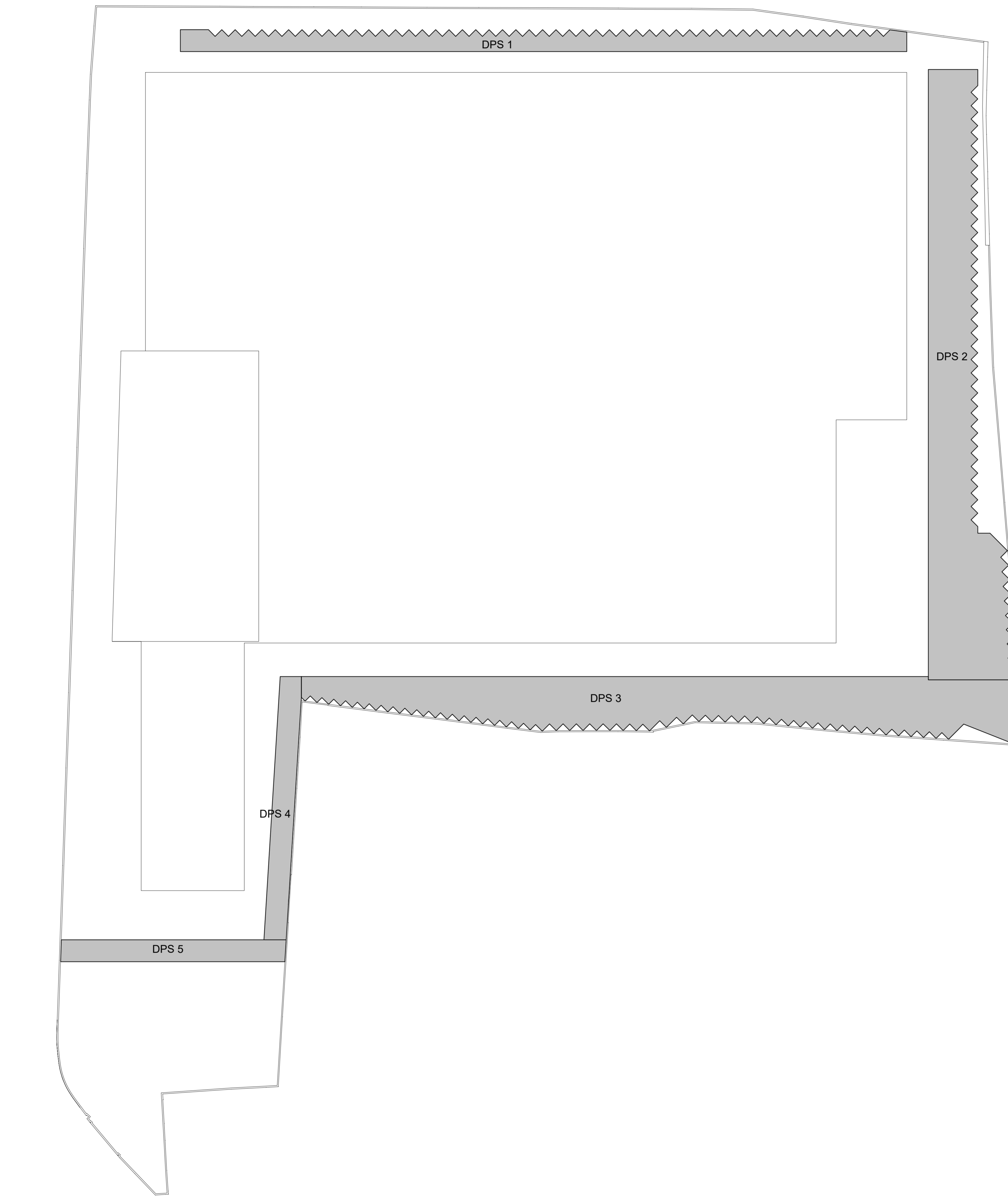
DIMOSTRAZIONE ANALITICA DPS 1 scala 1:250



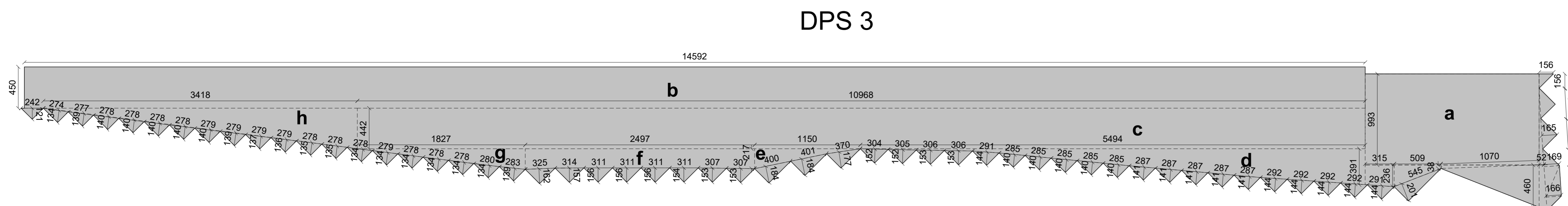
DIMOSTRAZIONE ANALITICA DPS 4 scala 1:250



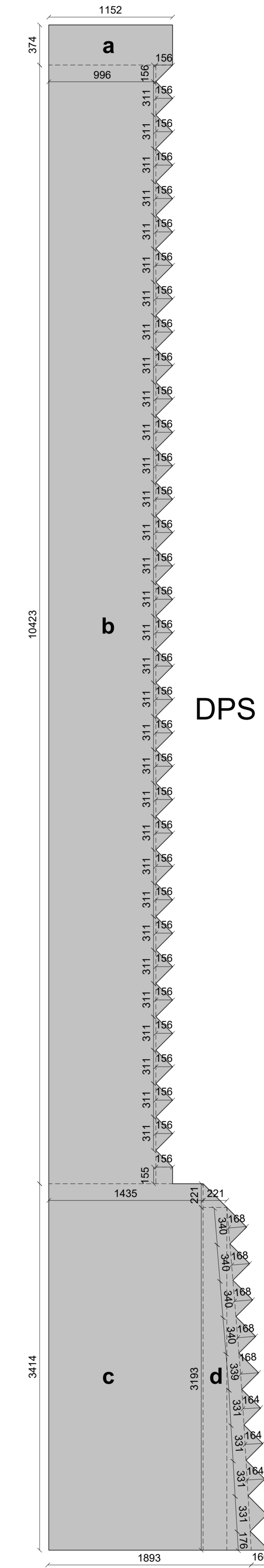
DIMOSTRAZIONE ANALITICA DPS 5 scala 1:250



DOTAZIONI PARCHEGGI IN SUPERFICIE scala 1:500

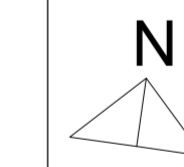


DIMOSTRAZIONE ANALITICA DPS 3 scala 1:250



DIMOSTRAZIONE ANALITICA DPS 2 scala 1:250

DIMOSTRAZIONE ANALITICA DOTAZIONI PARCHEGGI IN SUPERFICIE		AREA (mq)
DPS 1	$a (5,09 \times 6,54) + b (3,54 \times 158,64) + c (3,93 \times 4,52) + (1,56 \times 1,56)/2 + (1,56 \times 3,33)/2 + (1,69 \times 1,94)/2 + 1,52 \times 0,53/2 + 1,52 \times 1,52/2$	= 736,70
DPS 2	$a (11,52 \times 3,74) + b (9,96 \times 104,23) + (1,56 \times 1,56)/2 + (3,11 \times 1,56)/2 \times 32 + (1,55 \times 1,56) + c (14,35 \times 34,14) + (2,21 \times 2,21)/2 + (1,68 \times 3,40)/2 \times 4 + (1,66 \times 3,32)/2 + (1,66 \times 3,32)/2 + (2,27 \times 31,93)/2 + (2,21 \times 31,93)$	= 1788,24
DPS 3	$1,56 \times 1,56/2 + (1,65 \times 3,30)/2 + (1,65 \times 3,33)/2 + (1,69 \times 1,94)/2 + (1,69 \times 3,32)/2 + (1,66 \times 3,33)/2 + (1,44 \times 1,66)/2 + (18,93 \times 9,93) + (9,93 \times 0,52)/2 + (0,52 \times 4,60) + (10,70 \times 4,40)/2 + (10,70 \times 0,38)/2 + (5,09 \times 2,36)/2 + (3,15 \times 2,36) + b (145,92 \times 4,50) + c (109,68 \times 4,42) + d (3,91 \times 54,94)/2 + (2,17 \times 1,50) + (2,17 \times 24,97) + g (2,17 \times 18,27)/2 + h (4,42 \times 34,18)/2 + (5,45 \times 2,01)/2 + (2,91 \times 1,44)/2 + (2,92 \times 1,44)/2 \times 4 + (2,87 \times 1,41)/2 \times 4 + (2,85 \times 1,40)/2 \times 5 + (2,91 \times 1,44)/2 + (3,06 \times 1,53)/2 \times 2 + (3,05 \times 1,52)/2 + (3,04 \times 1,52)/2 + (3,70 \times 1,77)/2 + (3,70 \times 1,77)/2 + (4,01 \times 1,84) + (3,11 \times 1,56)/2 \times 3 + (3,14 \times 1,57)/2 + (3,25 \times 1,42)/2 + (2,83 \times 1,39)/2 + (2,80 \times 1,34)/2 \times 2 + (2,78 \times 1,34)/2 \times 4 + (2,79 \times 1,37)/2 + (2,78 \times 1,35)/2 \times 2 + (2,79 \times 1,36)/2 + (2,79 \times 1,37)/2 + (2,79 \times 1,39)/2 + (2,79 \times 1,40)/2 + (2,78 \times 1,40)/2 \times 4 + (2,77 \times 1,39)/2 + (2,74 \times 1,34)/2 + (1,21 \times 2,42)/2$	= 1789,85
DPS 4	$(4,53 \times 4,84) \times 4,92/2 + (5,20 \times 56,57)/2 + (56,57 \times 5,17)/2 + (5,17 \times 0,32)/2$	= 317,19
DPS 5	$5,09 \times 0,18/2 + (5,09 \times 0,32)/2 + (5,09 \times 52,02)$	= 266,05
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI IN SUPERFICIE		= 4898,03mq
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI		= 4091,87mq
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI DI PROGETTO		= 8989,90mq



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G
C.G. "Digifactory" n. 1117, identificato con codice istanza IPCEI-11_0000001, codice CUP F48Z200070006, misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2, decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN78A07L400V

DIMOSTRAZIONE ANALITICA
DOTAZIONI PARCHEGGI IN SUPERFICIE

Tav. 11

SMC & partners architects
arch. Stefano Mennotti Colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

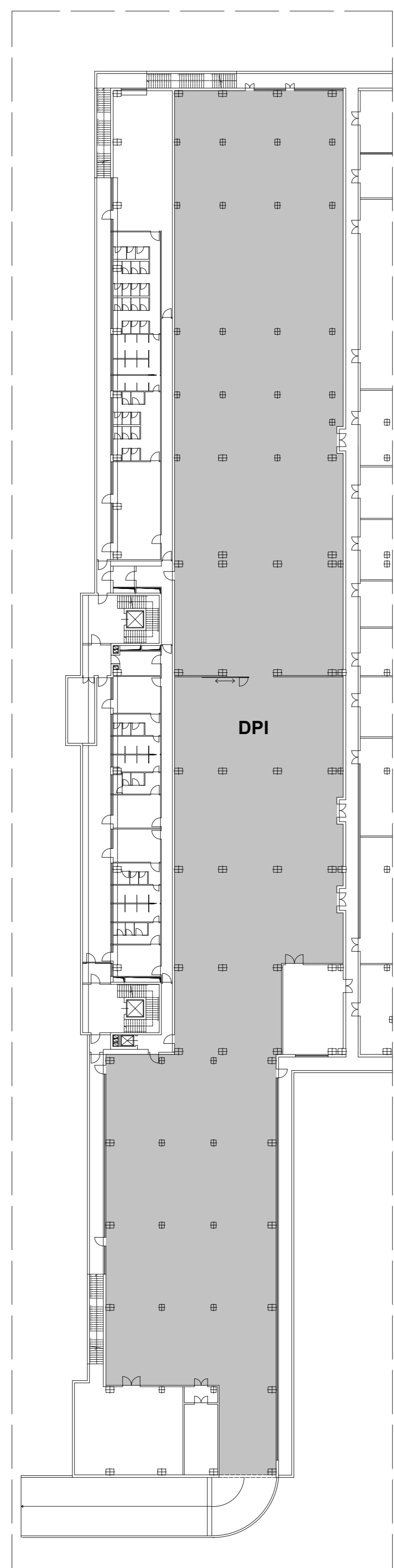
DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G

CAPPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN78A07L400V

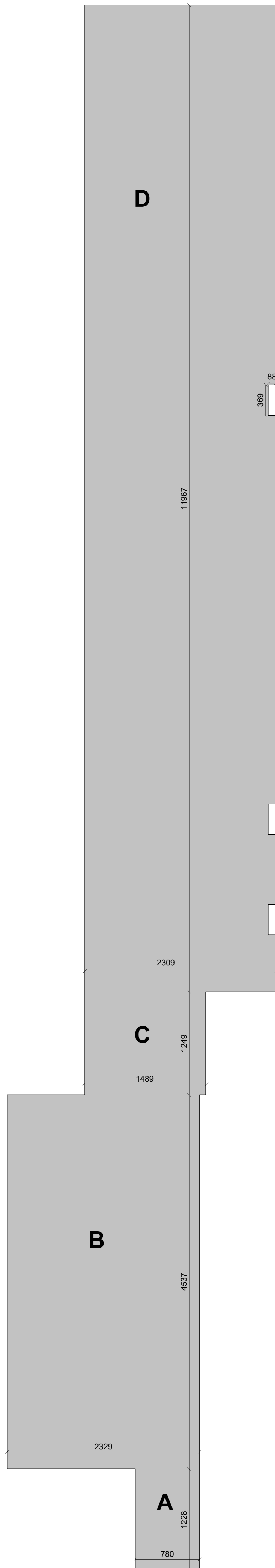
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalia Maffeo
		arch. Gabriele Minelle

DATA: 17.10.23 REVISIONI 13.12.23
SCALA: 1:500 - 1:250

Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI scala 1:500



DIMOSTRAZIONE ANALITICA DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI scala 1:250

DPI

DIMOSTRAZIONE ANALITICA DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI		AREA (mq)
DPI	$A (7,80 \times 12,28) + B (23,29 \times 45,37) + C (14,89 \times 12,49) + D (23,09 \times 119,67) + (0,88 \times 3,69) \times 3$	= 4.091,87
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI		= 4091,87 mq
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI IN SUPERFICIE		= 4898,03mq
TOT. DOTAZIONI PARCHEGGI DI PROGETTO		= 8989,90 mq



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



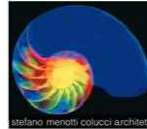
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G
C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI- I1_0000001, codice CUP F48I22000670006: misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2: decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDC79A07L400V

DIMOSTRAZIONE ANALITICA
DOTAZIONI PARCHEGGI INTERRATI

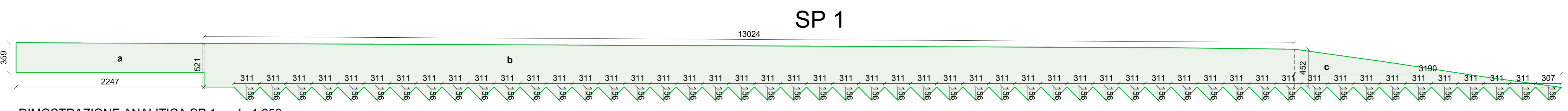
Tav. 12

 SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

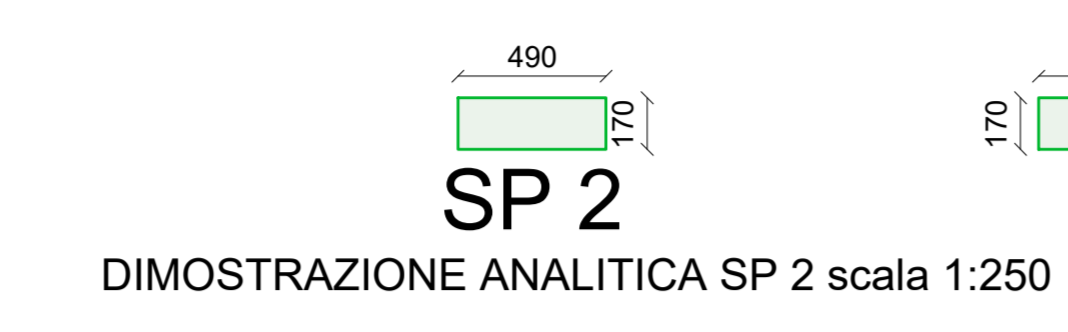
DNIHT S.r.l. ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G

CAPANNONI S.r.l. ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDC79A07L400V

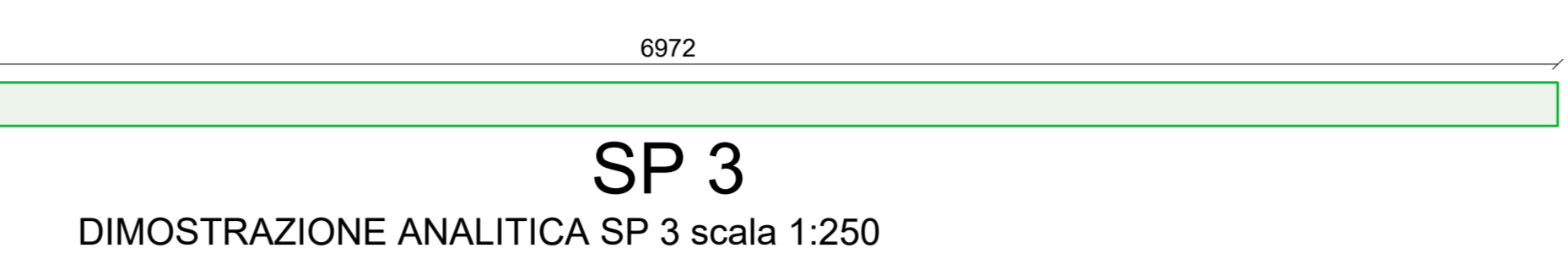
PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalila Maffeo
		arch. Gabriele Minelle
DATA: 17.10.23	REVISIONI	13.12.23
SCALA: 1:500 - 1:250		



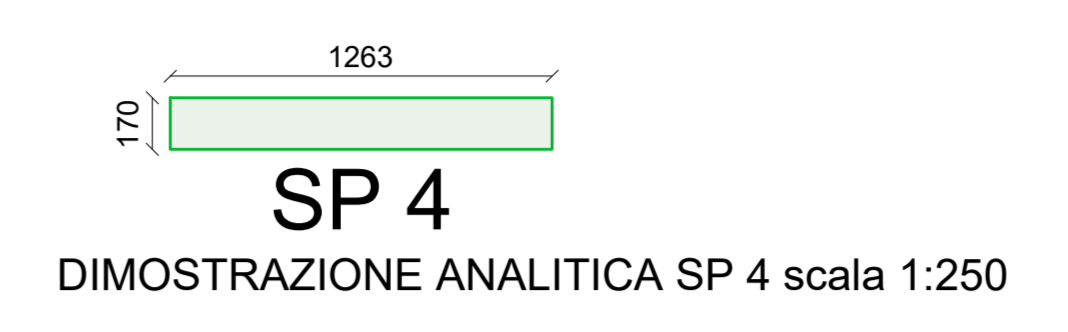
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 1 scala 1:250



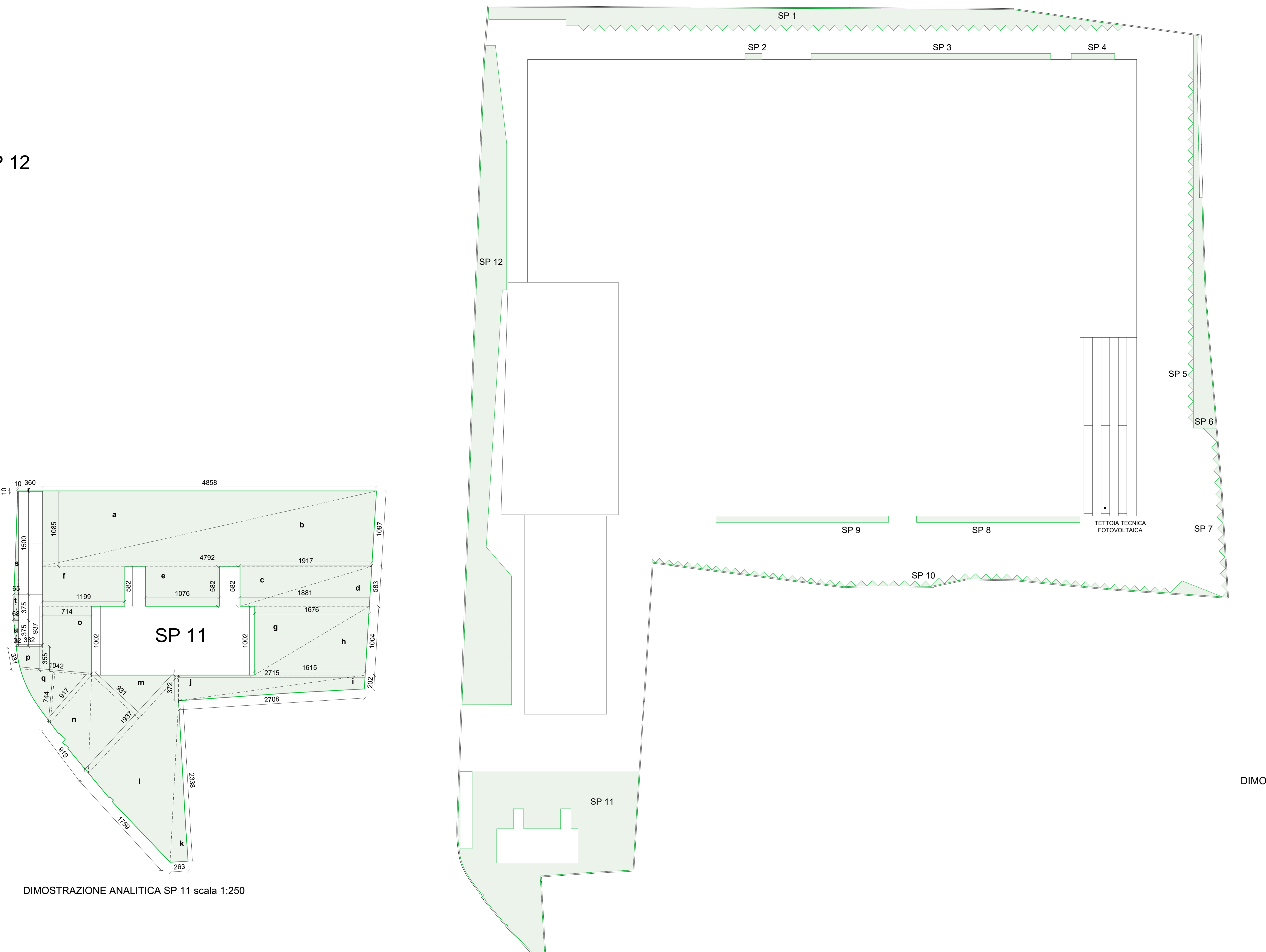
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 2 scala 1:250



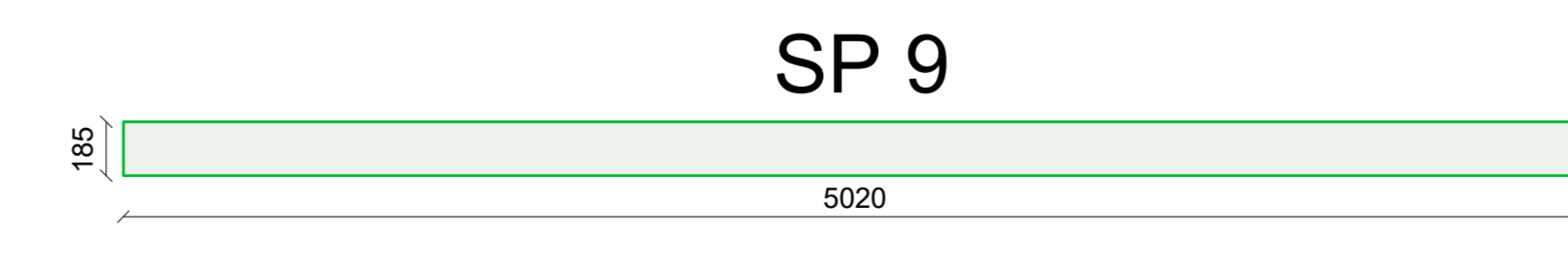
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 3 scala 1:250



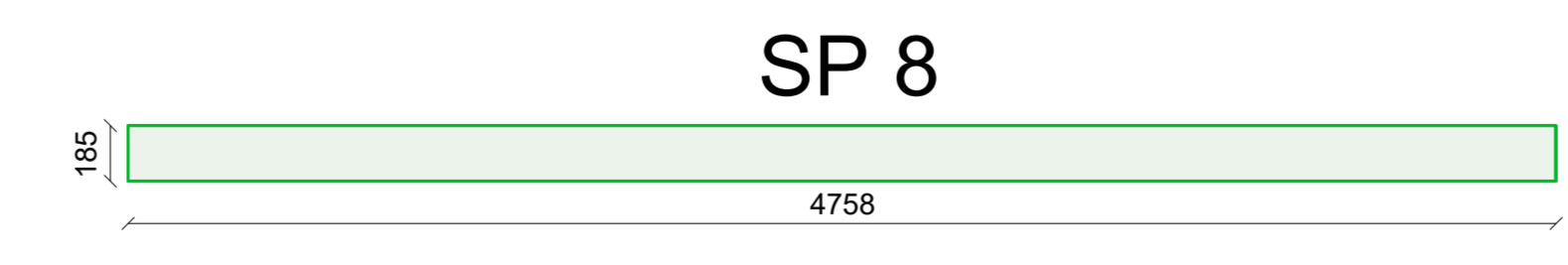
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 4 scala 1:250



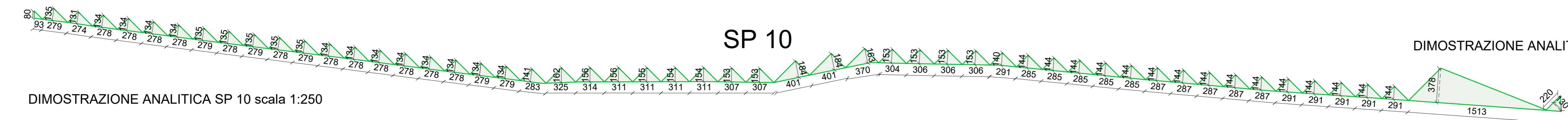
SUPERFICIE PERMEABILE scala 1:500



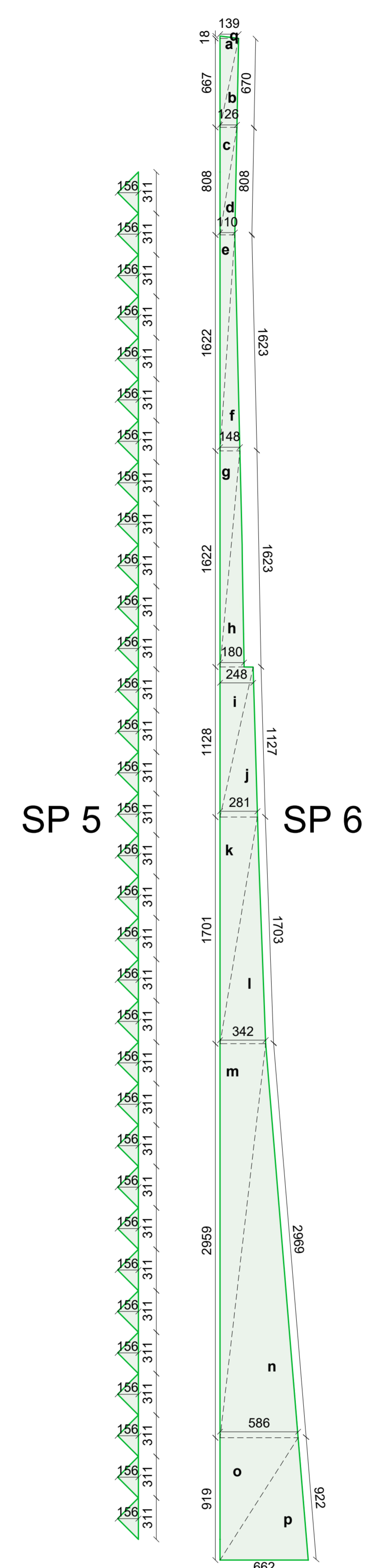
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 9 scala 1:250



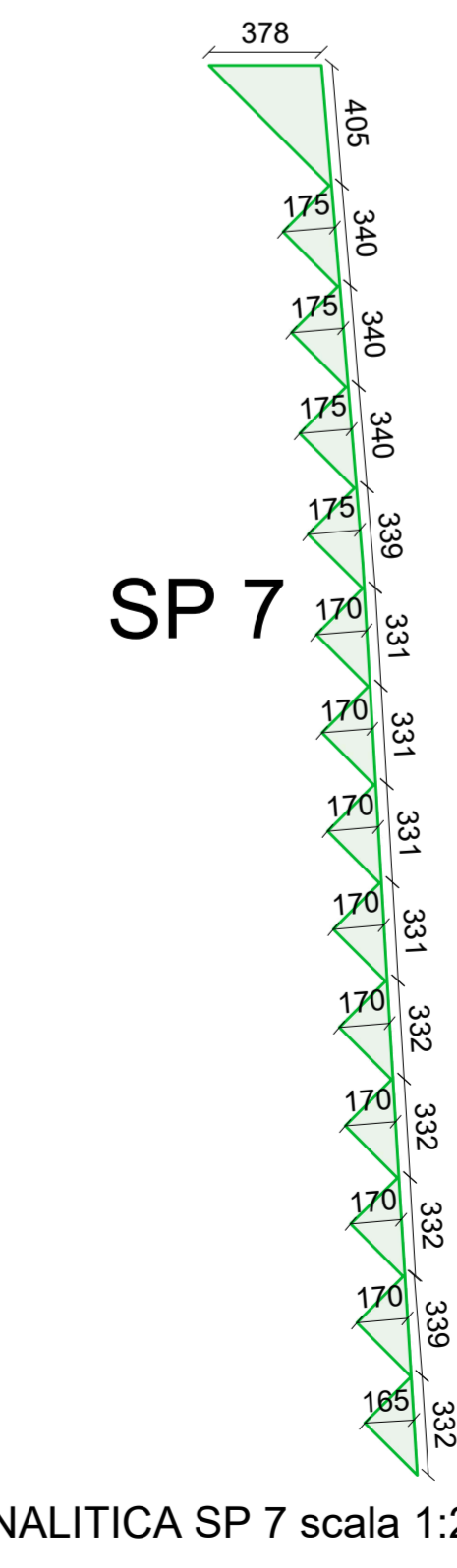
DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 8 scala 1:250



DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 10 scala 1:250



DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 5 SP 6 scala 1:250



DIMOSTRAZIONE ANALITICA SP 7 scala 1:250

DIMOSTRAZIONE ANALITICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE			AREA mq
SP 1	$a (22,47 \times 3,59) + b (5,21 \times 4,52) + 130,24/2 \times (4,52 + 31,90)/2 + (3,11 \times 1,56)/2 \times 50 + 3,07 \times 1,56/2$		910,06
SP 2	$4,90 \times 1,70$		8,33
SP 3	$69,72 \times 1,70$		118,46
SP 4	$12,63 \times 1,70$		21,44
SP 5	$(3,11 \times 1,56)/2 \times 33$		80,05
SP 6	$q (0,18 \times 1,39)/2 + a (6,67 \times 1,39)/2 + b (6,70 \times 1,26)/2 + c (8,08 \times 1,26)/2 + d (6,05 \times 1,10)/2 + e (16,22 \times 1,10)/2 + f (16,23 \times 1,48)/2 + g (16,22 \times 1,48)/2 + h (16,23 \times 1,80)/2 + i (11,28 \times 2,48)/2 + j (11,27 \times 2,81)/2 + k (17,01 \times 2,81)/2 + l (17,03 \times 3,42)/2 + m (25,59 \times 3,42)/2 + n (25,69 \times 5,86)/2 + o (19,19 \times 5,86)/2 + p (9,22 \times 6,62)/2$		343,91
SP 7	$3,78 \times 4,05/2 + (1,75 \times 3,40)/2 \times 3 + (1,75 \times 3,39)/2 + (1,70 \times 3,31)/2 \times 4 + (1,70 \times 3,32)/2 \times 3 + (1,70 \times 3,39)/2 + 1,65 \times 3,32/2$		44,88
SP 8	$47,58 \times 1,85$		88,01
SP 9	$50,20 \times 1,85$		92,87
SP 10	$2,20 \times 1,30/2 + (15,13 \times 3,78)/2 + (1,44 \times 2,91)/2 \times 5 + (1,44 \times 2,85)/2 \times 5 + (1,40 \times 2,91)/2 + (1,53 \times 3,06)/2 \times 2 + (1,53 \times 3,04)/2 + (1,63 \times 3,70)/2 + (1,84 \times 4,01)/2 \times 2 + (1,53 \times 3,07)/2 \times 2 + (1,54 \times 3,11)/2 \times 4 + (1,56 \times 3,14)/2 + (1,62 \times 3,25)/2 + (1,41 \times 2,83)/2 + (1,34 \times 2,79)/2 \times 2 + (1,34 \times 2,78)/2 \times 10 + (1,35 \times 2,79)/2 \times 5 + (1,35 \times 2,78)/2 \times 2 + (1,31 \times 2,74)/2 + (0,80 \times 0,93)/2$		140,00
SP 11	$a (48,58 \times 10,58)/2 + b (47,92 \times 10,97)/2 + c (19,17 \times 5,82)/2 + d (18,81 \times 5,83)/2 + e (10,76 \times 5,82) + f (11,99 \times 5,82) + g (16,76 \times 10,02)/2 + h (16,15 \times 10,04)/2 + i (27,08 \times 2,02)/2 + j (27,15 \times 3,72)/2 + k (23,38 \times 2,63)/2 + l (19,37 \times 17,59)/2 + m (19,37 \times 9,31)/2 + n (9,17 \times 9,19)/2 + o (9,37 + 10,02) \times 7,14/2 + p (3,55 + 3,31) \times 3,82/2 + q (10,42 \times 7,44)/2 + r (3,60 + 0,10) \times (15 \times 0,65)/2 + (15 \times 0,10)/2 + (3,75 + 0,68)/2 + (3,75 \times 0,65)/2 + (0,32 + 3,75)/2 + (2,75 \times 0,68)/2$		1479,00
SP 12	$a (2,79 \times 4,08)/2 + b (3,69 \times 3,54)/2 + c (5,91 \times 3,54)/2 + d (4,42 \times 5,18)/2 + e (0,71 \times 4,48)/2 + f (19,78 \times 4,48)/2 + g (16,44 \times 6,60)/2 + h (13,38 \times 6,60)/2 + i (7,17 \times 17,47)/2 + j (7,96 \times 16,52)/2 + k (7,96 \times 26,02)/2 + l (8,85 \times 26,03)/2 + m (7,57 \times 25,10)/2 + n (6,89 \times 24,62)/2 + o (6,89 \times 44,23)/2 + p (5,64 \times 44,23)/2 + q (5,61 \times 5,68)/2 + r (13,99 \times 13,11)/2 + s (37,44 \times 13,11)/2 + t (13,07 \times 37,93)/2 + u (1,34 \times 37,93)/2$		1574,00
TOT. SUPERFICIE PERMEABILE			4901,01 mq



COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTFR74P22G786G
C.G. "Ogitalfactory" n. 1117, identificato con codice istanza IPCEI-11_0000001, codice CUP F48I22000670006; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MIISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCNCT9A07L400V

DIMOSTRAZIONE ANALITICA DELLA SUPERFICIE PERMEABILE

Tav. 13

SMC & partners architects
arch. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

DNIHT S.r.l.
ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTFR74P22G786G

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCNCT9A07L400V

PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalila Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 17.10.23 REVISIONI 13.12.23
SCALA: 1:500 - 1:250

Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.



VISTA RENDER "A" - Via G. di Vittorio



VISTA RENDER "B" - Via G. di Vittorio



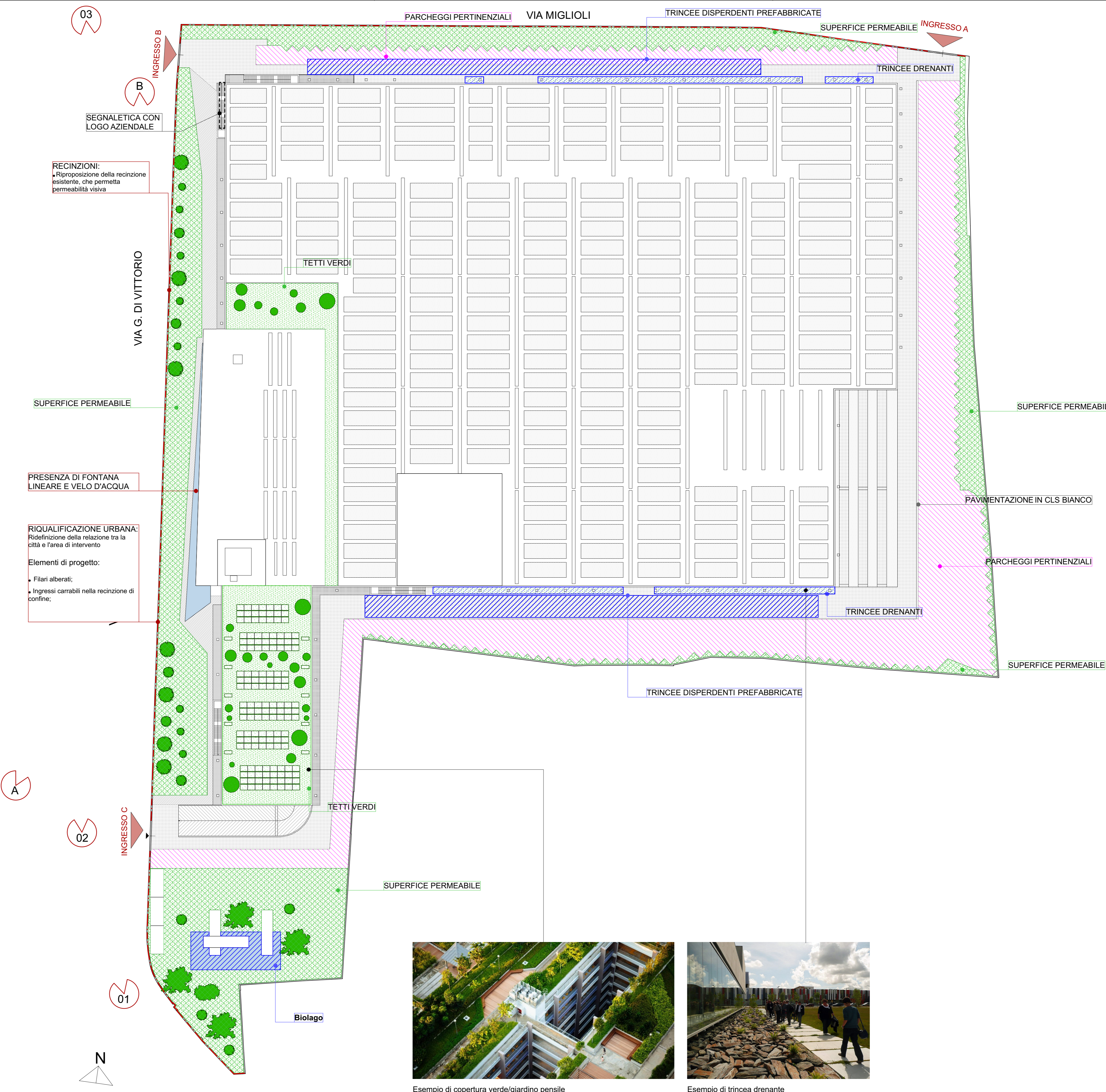
FOTO DELLO STATO DI FATTO 01 - Via G. Di Vittorio



FOTO DELLO STATO DI FATTO 02 - Via. G. Di Vittorio



FOTO DELLO STATO DI FATTO 03 - Via G. Di Vittorio Incrocio con Via Miglioli



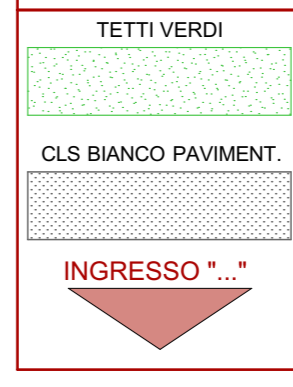
Esempio di copertura verde/giardino pensile



Esempio di trincea drenante

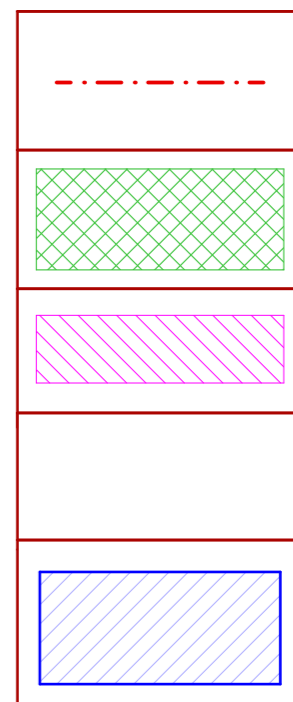
Linee Guida: art.2.1 Relazioni con la città pubblica:

- a. **Destinazione d'uso e Relazioni compatibili con il contesto:**
L'intervento sarà fortemente contestualizzato nella direzione intrapresa dal Comune, sarà realizzato attraverso una sensibilità per il paesaggio e prestando grande attenzione agli spazi aperti, aree dedicate alla mobilità e aree destinate ai parcheggi.
- b. **Riqualificazione urbana e ambientale dei tessuti produttivi:**
Al fine di mantenere un'elevata qualità ambientale e spaziale, conservandone la continuità coi tessuti limitrofi, occorrerà prevedere l'utilizzo di materiali vegetali e filari alberati per la definizione dei margini tra spazi edificati, spazi aperti, aree dedicate alla mobilità e aree destinate ai parcheggi.
- d. **Retrocessione aree in cessione:**
Considerando la necessità della Società proponente si potrà procedere alla retrocessione delle aree destinate a parcheggio già cedute in considerazione anche del fatto che le dotazioni a parcheggio troveranno nuova collocazione al piano interrato del comparto industriale, ulteriore elemento di mitigazione rispetto al contesto.



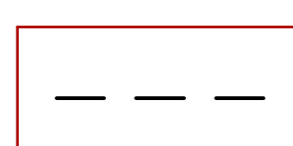
- e. **Viabilità esterna e ingressi all'area:**
Per evitare il fenomeno delle isole di calore sarà preferibile l'utilizzo dei "materiali freddi" che presentano alti valori di albedo ed emissività come calcestruzzo bianco per le pavimentazioni esterne, oltre all'impiego di percorsi ombreggiati e tetti verdi.
Gli accessi ed egressi saranno così regolamentati:
A. accesso ed egresso di tutti i mezzi dedicati al trasporto materiale tranne che per le autovetture. In uscita obbligo di svolta a destra;
B. accesso ed egresso per tutti i veicoli con portata inferiore a 35 q.li. In uscita obbligo di svolta a destra.
C. accesso ed egresso per tutti i veicoli con portata inferiore a 35 q.li. In uscita obbligo di svolta a destra per i mezzi inferiori a 35 q.li.

Linee Guida: art.2.2 Disposizioni degli spazi e delle superfici:



- a. **Recinzioni e parcheggi pertinenziali:**
Le recinzioni favoriranno la permeabilità visiva, per dare una continuità tra le aree esterne ed interne attraverso la continuità del verde.
- b. **Superfici a verde:**
Il progetto dovrà prevedere un'area verde interna al lotto privato, collocata a sud in prossimità della connessione con la strada Padana Superiore, che restituisca la natura dell'intervento produttivo della Giga Factory e dei principi di transizione energetica dell'azienda.
- c. **Parcheggi pertinenziali:**
I parcheggi pertinenziali saranno previsti anche al piano interrato.
- d. **Elementi di viabilità urbana integrata:**
La viabilità dovrà essere riorganizzata per adattare le rete stradale ai flussi di veicoli indotti dai nuovi insediamenti
- e. **Elementi per l'invarianza idraulica:**
Al fine del raggiungimento dei requisiti verranno adottate le seguenti soluzioni:
- avvallamento e modellazione della morfologia dei suoli;
- fossi/trincee drenanti e trincee disperdenti prefabbricate.

Linee Guida: art.2.4 Disposizioni per il piano di segnalamento:



- Tutti gli impianti pubblicitari previsti nel comparto dovranno essere conformi al "Regolamento Attuativo del Piano Generale degli impianti pubblicitari" del Comune di Cernusco sul Naviglio approvato con delibera n°96 del 27/10/2022.

COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)



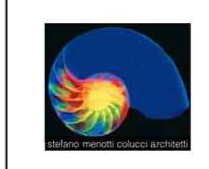
De Nora Italy Hydrogen Technologies S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G
C.G. "GigaFactory" n. IT17, identificato con codice istanza IPCEI-11_0000001, codice CUP F48122000670006; misura PNRR Missione 4 Componente 2 Investimento 2.1 e Missione 2 Componente 2 Investimento 5.2; decreto MISE - Decreto Ministeriale 13 ottobre 2022 - Avviso Pubblico per la trasmissione delle istanze di finanziamento delle attività ammissibili al fondo IPCEI per la realizzazione dell'importante progetto di comune interesse europeo nel settore delle tecnologie dell'idrogeno (c.d. IPCEI H2 TECHNOLOGY o IPCEI IDROGENO 1)

CAPANNONI S.r.l.
ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

Verifica della conformità dell'impianto planivolumetrico rispetto ai contenuti delle linee guida approvate

Tav.07



SMC & partners architects
arc. stefano menotti colucci
Fabbrica del Vapore Via Giulio Cesare Procaccini, 4
Lotto 15 primo piano 20154 Milano
info@coluccistudio.it

DNIHT S.r.l.

ing. Peter Damiano
C.F. DMNPTR74P22G786G

CAPANNONI S.r.l.

ing. Domenico Giacomini
C.F. GCMDCN79A07L400V

PROTOCOLLO	COMMITTENTE	PROGETTISTA
		arch. Dalia Maffeo arch. Gabriele Minelle

DATA: 20.09.23 REVISIONI 14.11.23
SCALA: 1:500

Il presente elaborato rappresenta una riproduzione grafica del progetto. Le quote rappresentate e rilevabili nell'elaborato possono essere suscettibili di errore.