

COMUNE PADERNO DUGNANO

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

VARIANTE N. 2 AL PGT

"AMBITO CM2"

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

**PER L'ASSUNZIONE PRELIMINARE DEGLI IMPEGNI
CONNESSI AI CONTENUTI DEL PIANO ATTUATIVO**

Le Società:

CARREFOUR PROPERTY ITALIA Srl, con sede in Milano, Via Caldera n. 21, CF - Partita IVA n. 02924950963, in persona dell'Amministratore delegato e legale rappresentante *pro tempore*, Dino Serge Gandolfi, per la carica domiciliato presso la sede sociale, giusta poteri conferiti con verbale del Consiglio di Amministrazione in data 10 aprile 2018;

CARMILA ITALIA Srl, con sede in Milano, Via Caldera n. 21, CF - Partita IVA n. 08603710966, in persona del Consigliere Delegato e legale rappresentante *pro tempore* Sig.ra Maryse Marguerite Denise Beucher, per la carica domiciliata presso la sede sociale, giusta poteri conferiti con verbale Consiglio di Amministrazione in data 21.3.2017.

PREMESSO

- 1) Carrefour Property Italia S.r.l. è proprietaria delle aree e degli immobili come segue distinti alla NCT del Comune di Paderno Dugnano (cfr. All. A – Planimetria catastale):
 - a. Aree e immobili costituenti il "Centro Commerciale Brianza":
 - Foglio 28, particella 18, sub. 780, categoria C/2, 3 vani, 450 mq, rendita € 581,01;
 - Foglio 28, particella 18, sub. 784, area urbana, 635 mq;
 - Foglio 28, particella 18, sub. 798, categoria D/8, rendita € 41.920,00;
 - Foglio 28, particella 18, sub. 850, categoria D/8, rendita € 311.412,00;
 - Foglio 28, particella 38, sub. 705, categoria D/8.
 - b. Aree e immobili collocati sul retro del "Centro Commerciale Brianza":
 - Foglio 28, particella 39, categoria D/8, rendita € 970,94;
 - Foglio 28, particella 40, categoria D/8, rendita € 743,70;
 - Foglio 28, particella 41, categoria D/8, rendita € 1.817,93;
 - Foglio 28, particella 42, categoria D/8, rendita € 185,92;
 - Foglio 28, particella 43, categoria D/1, rendita € 154,94;
 - Foglio 28, particella 44, categoria D/8, rendita € 144,61;

Foglio 28, particella 47, categoria D/1, rendita € 154,94;

Foglio 28, particella 18, sub. 849.

- c. Aree e immobili classificati dal PGT vigente come "Cm2 - Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale di completamento":

Foglio 28, particella 50, categoria D/7, rendita € 1.625,00;

Foglio 28, particella 51, categoria D/7;

Foglio 28, particella 52, categoria D/7;

Foglio 28, particella 53, categoria D/7;

Foglio 28, particella 54, categoria D/7;

Foglio 28, particella 55, categoria D/7;

Foglio 28, particella 56, categoria D/7.

- d. Aree e immobili classificati dal PGT vigente come "Distributore di carburante":

Foglio 28, particella 18, sub. 800, categoria E/3, rendita € 8.169,00;

- e. Aree e immobili classificati dal PGT vigente come "Pr3 - Ambiti produttivi di completamento":

Foglio 28, particella 18, sub. 801, area urbana, 4.648 mq;

- f. Aree e immobili di recente acquisizione Carrefour Property Italia S.r.l., classificati dal PGT vigente come "Cm2 - Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale di completamento":

Foglio 28, particella 7, seminativo irriguo, mq. 2710, reddito agrario € 25,89;

Foglio 28, particella 33, mq. 2.470, seminativo irriguo, reddito agrario € 23,60;

Foglio 28, particella 37, seminativo irriguo, mq. 50, reddito agrario € 0,48;

Foglio 28, particella 19, seminativo irriguo, mq. 13, reddito agrario € 0,13;

Foglio 28, particella 6, mq. 6.282, ente urbano, senza redditi;

Foglio 28, particella 6, sub. 701, categoria C/6, mq 12, rendita € 26,03;

Foglio 28, particella 6, sub. 702, categoria C/6, mq 12, rendita € 26,03;

Foglio 28, particella 6, sub. 703, categoria C/6, mq 12, rendita € 26,03;

Foglio 28, particella 6, sub. 704, categoria C/6, mq 12, rendita € 26,03;

Foglio 28, particella 6, sub. 705, categoria C/6, mq 12, rendita € 26,03;

Foglio 28, particella 6, sub. 706, categoria D/7, rendita € 4.389,88;

Foglio 28, particella 21, mq. 678, ente urbano, senza redditi;

Foglio 28, particella 21, sub. 701, categoria A/3, mq 79, rendita € 361,52;

Foglio 28, particella 21, sub. 701, categoria A/3, mq 79, rendita € 361,52;
Foglio 28, particella 21, sub. 702, categoria A/3, mq 103, rendita € 506,13;
Foglio 28, particella 21, sub. 703, categoria A/3, mq 88, rendita € 325,37;
Foglio 28, particella 20 (corte comune ai mappali 6, 21 e altri enti urbani del foglio 28), mq 280;

2) Carmila Italia Srl è proprietaria delle aree e degli immobili come segue distinti alla NCT del Comune di Paderno Dugnano (cfr. All. A – Planimetria catastale):

a. Aree e immobili costituenti il “Centro Commerciale Brianza”:

Foglio 28, Particella 18, Sub. 703, categoria C/1, classe 4, 402 mq, rendita € 7.550,60;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 704, categoria C/1, classe 5, 500 mq, rendita € 12.271,02;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 708, categoria C/1, classe 5, 165 mq, rendita € 3.962,52;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 709, categoria C/1, classe 4, 41 mq, rendita € 812,13;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 710, categoria C/1, classe 4, 34 mq, rendita € 724,33;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 711, categoria C/1, classe 5, 74 mq, rendita € 1.738,39;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 712, categoria C/1, classe 5, 126 mq, rendita € 2.965,50;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 715, categoria C/1, classe 4, 101 mq, rendita € 2.085,19;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 716, categoria C/1, classe 5, 34 mq, rendita € 766,94;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 717, categoria C/1, classe 4, 33 mq, rendita € 680,43;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 718, categoria C/1, classe 4, 60 mq, rendita € 1.185,27;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 720, categoria C/1, classe 4, 111 mq, rendita € 2.260,79;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 721, categoria C/1, classe 1, 53 mq, rendita € 791,88;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 722, categoria C/1, classe 4, 49 mq, rendita € 965,77;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 723, categoria C/1, classe 4, 27 mq, rendita € 526,79;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 728, categoria C/1, classe 4, 26 mq, rendita € 460,94;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 735, categoria C/1, classe 4, 64 mq, rendita € 1.185,27;

al

3
B

Foglio 28, Particella 18, Sub. 738, categoria C/1, classe 4, 120 mq, rendita € 1.953,50;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 740, categoria C/1, classe 5, 71 mq, rendita € 1.636,14;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 742, categoria C/1, classe 4, 37 mq, rendita € 680,43;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 743, categoria C/1, classe 5, 33 mq, rendita € 690,24;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 746, categoria C/1, classe 4, 79 mq, rendita € 1.448,66;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 749, categoria C/1, classe 4, 47 mq, rendita € 812,13;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 750, categoria C/1, classe 5, 96 mq, rendita € 2.198,56;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 753, categoria C/1, classe 4, 87 mq, rendita € 1.580,36;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 754, categoria C/1, classe 5, 90 mq, rendita € 2.198,56;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 755, categoria C/1, classe 5, 80 mq, rendita € 1.891,78;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 756, categoria C/1, classe 5, 41 mq, rendita € 920,33;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 767, categoria C/1, classe 4, 54 mq, rendita € 1.163,32;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 768, categoria C/1, classe 4, 88 mq, rendita € 1.668,16;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 769, categoria C/1, classe 5, 109 mq, rendita € 2.403,07;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 770, categoria C/1, classe 5, 46 mq, rendita € 1.073,71;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 772, categoria C/1, classe 5, 51 mq, rendita € 1.124,84;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 773, categoria C/1, classe 5, 65 mq, rendita € 1.533,88;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 774, categoria C/1, classe 4, 68 mq, rendita € 1.426,71;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 776, categoria D/1, rendita € 160,00;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 777, categoria C/2, classe 3, 97 mq, rendita € 122,66;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 785, categoria C/1, classe 4, 115 mq, rendita € 2.458,34;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 786, categoria C/1, classe 5, 115 mq, rendita € 2.812,11;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 794, categoria C/1, classe 4, 63 mq, rendita € 1.251,12;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 792, categoria C/1, classe 5, 84 mq, rendita € 1.968,48;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 787, categoria C/1, classe 5, 85 mq, rendita € 2.019,60;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 788, categoria C/1, classe 4, 51 mq, rendita € 1.031,62;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 793, categoria C/1, classe 4, 91 mq, rendita € 1.887,65;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 803, categoria D/8, rendita € 16.776,00;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 804, categoria D/8, rendita € 6.752,00;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 807, categoria C/1, classe 4, 35 mq, rendita € 768,23;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 808, categoria C/1, classe 5, 572 mq, rendita € 14.060,54;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 806, categoria C/1, classe 4, 25 mq, rendita € 482,89;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 809, categoria C/2, classe 6, 2 mq, rendita € 2,22;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 810, categoria C/1, classe 4, 22 mq, rendita € 417,04;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 805, categoria C/1, classe 4, 137 mq, rendita € 2.809,53;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 811, categoria C/1, classe 5, 124 mq, rendita € 2.863,24;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 812, categoria C/1, classe 4, 44 mq, rendita € 899,93;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 814, categoria A/10, classe 1, 87 mq, rendita € 1.012,26;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 815, categoria C/1, classe 5, 215 mq, rendita € 5.010,67;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 816, categoria C/1, classe 5, 157 mq, rendita € 3.834,69;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 817, categoria C/1, classe 5, 115 mq, rendita € 2.735,41;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 819, categoria C/1, classe 4, 14 mq, rendita € 307,29;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 820, categoria C/1, classe 5, 125 mq, rendita € 2.965,50;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 821, categoria C/1, classe 4, 191 mq, rendita € 4.016,74;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 822, categoria C/1, classe 4, 1.247 mq, rendita € 26.010,06;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 823, categoria D/8, rendita € 28.672,00;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 824, categoria C/1, classe 4, 101 mq, rendita € 2.041,30;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 831, categoria C/1, classe 5, 69 mq, rendita € 1.687,26;
Foglio 28, Particella 18, Sub. 841, categoria C/1, classe 4, 75 mq, rendita € 1.514,51;

5
GB

Foglio 28, Particella 18, Sub. 842, categoria C/1, classe 4, 139 mq, rendita € 2.809,53;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 844, categoria C/2, classe 6, 88 mq, rendita € 182,10;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 845, categoria C/2, classe 6, 14 mq, rendita € 26,65;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 847, categoria D/8, 191 mq, rendita € 27.586,00;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 852, categoria C/1, classe 4, 55 mq, rendita € 1.009,67;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 853, categoria A/10, classe 1, 111 mq, rendita € 2.024,51;

Foglio 28, Particella 18, Sub. 854, categoria D/6, rendita € 7.714,00;

b. Aree e immobili collocati in area di pertinenza al "Centro Commerciale Brianza":

Foglio 28, Particella 60, categoria C/1, classe 5, 34 mq, rendita € 843,63;

Foglio 28, Particella 59, categoria C/1, classe 5, 34 mq, rendita € 843,63

- 3) Le aree ed immobili di cui alle rispettive lettere "a" delle superiori premesse nn. 1 e 2 costituiscono l'ambito del "Centro Commerciale Brianza", nella cui titolarità Carrefour Property è subentrata alle precedenti proprietà Standa, Euromercato, GS SpA e Demeter SpA, le due ultime Società appartenenti al Gruppo Carrefour.
- 4) L'insediamento in oggetto è stato realizzato, e successivamente modificato, nonché regolato quanto ai rapporti con il Comune, a seguito degli atti e delle procedure di seguito riportate in sintesi:
- a) piano di lottizzazione approvato con delibera CC n. 75 del 13.7.1973 e D.G.R. n. 238 del 23.4.1974, e susseguente convenzione a rogito Notaio Luisa Moretti Rep. 7082, Racc. 1236 del 20.8.1974, sottoscritta da Standa SpA, nonché attuato con pratica edilizia P.E. 114/73 - concessione edilizia n. 2066 del 20.8.1974 (realizzazione edificio);
 - b) ampliamento dell'edificio P.E. 184/87 (concessione edilizia n. 1057 del 12-05-1988 e successiva variante);
 - c) successiva pratica edilizia P.E. 57/90 (concessione edilizia n. 17366 del 1.6.1992 e relative sei varianti), concernente l'ampliamento dell'edificio;
 - d) convenzione (sottoscritta da Euromercato SpA) in data 9.11.1993, a rogito notaio Giuseppe Alessi (Rep. n. 372), approvata con delibera CC n. 64 del 27.5.1988 con la quale è stata prevista, disciplinandone le modalità di gestione, la costituzione a servitù di pubblico passaggio (ai sensi dell'art. 40 della L. n. 1150/42, nonché degli

artt. 1027 e 1058 cod. civ.) sulla galleria (mall) realizzata in occasione dell'ampliamento, ed annessi raccordi a nord e a sud, quale "collegamento opportuno per l'accesso pedonale da via Amendola alle esistenti strutture ricreative di proprietà comunale poste a Nord di Euromercato e denominate Cava Nord", con conseguente esclusione della superficie della galleria dal computo della capacità edificatoria, ed assoggettamento degli utilizzi di tali superfici per attività espositive (non di vendita) alla corresponsione della TOSAP;

- e) convenzione per la gestione delle attività del centro commerciale, in data 24.11.1994 (Rep. n. 795);
- f) successiva pratica edilizia P.E. 72/96 (concessione edilizia n. 7523 del 4.9.1996) per la riqualificazione del parcheggio;
- g) ulteriori pratiche edilizie per modifiche in sanatoria (L. 47/85)) e P.E. 42/98 (concessione edilizia in sanatoria n. 15646 in data 17.4.2000);
- h) Piano di Recupero, con effetti di variante al PRG ex LR n. 23/97, approvato con delibere CC n. 40 del 4.6.2002 e n. 78 del 30.9.2002, ed annessa convenzione (sottoscritta da GS SpA) in data 31.12.2002 (Rep. n. 210561, Racc. n. 13209 Notaio Mottola);
- i) convenzione (sottoscritta da Demeter SpA) in data 5.3.2009 (Rep. n. 7481 Racc. n. 2311 Notaio Cavallotti), di integrazione della convenzione di cui al punto g), per la disciplina della gestione dell'area di sosta dei mezzi pesanti;
- j) convenzione (sottoscritta da Demeter SpA) in data 29.7.2009 (Rep. n. 91269, Racc. n. 16617 Notaio Miserocchi), di modifica della convenzione di cui al punto g), per la sostituzione, a parità di valore, di parte delle opere viabilistiche da realizzarsi ai sensi della precedente convenzione, con altre opere indicate dal Comune;
- k) convenzione (sottoscritta da Carrefour Property) in data 17.12.2013 (Rep. n. 100220, Racc. n. 20035 Notaio Miserocchi), per il rinnovo delle disposizioni scadute della convenzione di cui al punto e), con previsione (in scadenza all'1.1.2018) di versamento di contributo annuale al Comune di € 194.000,00, quale corrispettivo, tra l'altro, del mantenimento, per ulteriori 5 anni, delle strutture temporanee per l'esercizio di attività connesse e complementari al centro commerciale e di supporto alla viabilità. E' stata, peraltro, prevista la facoltà di ricollocazione delle

strutture di autolavaggio e gommista lungo il controviale della superstrada Milano-Meda, al fine di garantire maggiore spazio per l'accesso al parco.

- 5) Preliminarmente al presente atto, la Società ha depositato, in data 10.7.2018, SCIA Protocollo n. 43366 per la demolizione di strutture edificate esterne oggetto della concessione edilizia in sanatoria n. 15646 in data 17.4.2000, con relativa allegazione di planimetria attestante lo stato di fatto del centro commerciale esistente.
- 6) Nella conformazione assunta a seguito degli atti sin qui riportati, e come attestato nella P.E. di cui al punto precedente, il centro commerciale "Brianza" presenta, allo stato di fatto, le seguenti caratteristiche:
- a. SLP: mq. 44.318,39, oltre superficie del mall oggetto di servitù di pubblico passaggio (mq. 3.194,95);
 - b. dotazioni di standard: parcheggi per mq. 54.956,62, corrispondente alla zona "Area per servizi alla viabilità – parcheggi" identificata nel PGT vigente;
 - c. dotazioni di parcheggi pertinenziali (piani in elevazione del parcheggio multipiano non assoggettati all'uso pubblico): mq. 16.600;
 - d. superficie di vendita (SV): mq. 21.279, di cui mq. 3.632 per il settore alimentare e mq. 17.647 per il settore non alimentare (cfr. autorizzazione n. 456 in data 1.8.2005).

PREMESSO, ALTRESI', CHE

- 7) Il PGT vigente del Comune di Paderno Dugnano (approvato con delibera CC n. 32 del 13.6.2013, pubblicato sul BURL n. 30 del 24.7.2013), conferma l'insediamento commerciale nella sua attuale conformazione, dal momento che:
- le aree occupate dal centro commerciale (mq. 55.718,94) sono comprese, a parte del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) oggetto del Piano delle Regole (PdR), in zona "Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale", disciplinata dall'art. 34 delle NTA;
 - le aree occupate dai parcheggi afferenti il centro commerciale (mq. 54.956,62), sono comprese, a parte del Piano dei Servizi (PdS), in zona per "Servizi alla mobilità – aree a parcheggio P", mentre le aree per la relativa viabilità di accesso (mq. 3.946,60) sono identificate in coerenza a tale funzione;

- le aree interessate dall'impianto dell'esistente distributore di carburante (mq. 5.135,26) sono comprese, a parte del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) oggetto del Piano delle Regole (PdR), in zona "Distributori di carburante".

Le aree medesime non sono interessate da vincoli di alcun genere, ad eccezione dei vincoli di rispetto di elettrodotto, e della fascia di rispetto stradale, e risultano, in particolare, esterne agli ambiti di valenza naturale e paesaggistica, costituiti dal Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Grugnotorto Villorosi". La perimetrazione di tale Parco, peraltro, include aree (porzione denominata Parco "Lago Nord") direttamente limitrofe all'ambito del centro commerciale. L'insediamento commerciale ha costituito nel tempo relazioni positive di servizio nei confronti del Parco, in particolare assicurando agevole accessibilità e congrue dotazioni di parcheggio agli utenti del Parco medesimo.

- 8) Di converso, il PGT individua un nuovo "Ambito consolidato a funzione commerciale e direzionale" (comparto "Cm2" – art. 34 NTA) a valere sulle aree, contermini a quelle del centro commerciale esistente, per complessivi mq. 20.421,70 (di cui: mq. 2.155,48 di proprietà Carrefour Property Italia, mq. 12.216,22 di recente acquisizione Carrefour Property Italia, mq. 6.050 di proprietà di terzi). Il PGT, inoltre, prevede, per ulteriori aree (mq. 4.285,25), poste ad est dell'insediamento (lungo la SP ex SS 35 – Milano/Meda) la destinazione a "Ambiti produttivi di completamento" (comparto "Pr3" - art. 32 NTA).
- 9) Il PGT, peraltro, ha assunto a sua direttrice primaria il tema della valorizzazione del sistema ecologico e del verde naturale e fruitivo. Relativamente alla zona di che trattasi, tale sistema è costituito dal già citato Parco del Grugnotorto (il cui perimetro si estende anche sul versante opposto della SP ex SS 35) e dal Centro Sportivo comunale "Enrico Toti" ("Città dello Sport"). Il PGT, in tal senso, promuove la realizzazione di interventi per il completamento degli ambiti di verde naturale ed attrezzato, e per la continuità della rete naturalistica, tramite il superamento, in particolare, della frattura costituita dalla SP ex SS 35.

PREMESSO, INOLTRE, CHE

- 10) Carrefour Property Italia ha in corso, da tempo, la valutazione dell'esigenza di riqualificare ed ampliare il centro commerciale esistente, la cui configurazione, tuttora fondata su tipologie tipiche del periodo di costruzione (che incentrano l'attrattività della struttura principalmente sulla vendita alimentare), risulta in prospettiva inadeguata alle rapide trasformazioni in corso nel comparto della grande distribuzione.

La necessità di aggiornamento delle caratteristiche dell'insediamento si rende urgente al fine di superare il *deficit* di competitività che altrimenti graverebbe la funzionalità del centro commerciale, in raffronto alla sopravvenuta concorrenza di numerosi nuovi insediamenti, già realizzati o autorizzati nell'area metropolitana di Milano (Arese, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Cascina Merlata, Segrate, ecc.). Tali strutture, di ultima generazione, sono improntate ai moderni criteri dell'ampiezza e varietà dell'offerta merceologica, della forte caratterizzazione architettonica, dell'integrazione con attività di *leisure* e di ristorazione particolarmente rilevanti, e perseguono, così, un modello di attrazione e fruizione fondato su aspetti, in senso ampio, emozionali e di intrattenimento, anche indipendenti dall'attitudine all'acquisto.

- 11) In tal senso, l'iniziativa di riqualificazione ed ampliamento si pone come declinazione dell'interesse, anche generale, alla salvaguardia di una polarità commerciale consolidata, che costituisce una delle principali attività economiche del tessuto, pur vivace e diversificato, di Paderno Dugnano, per prevenire il rischio – altrimenti imminente - dell'obsolescenza della struttura, salvaguardando, in tal modo, le numerose imprese, anche locali, attive nel centro, nonché assicurando il mantenimento dell'occupazione ed anzi il suo sviluppo ulteriore.
- 12) Alle finalità indicate, Carrefour Property, in linea con gli indirizzi del PGT – contrari a nuovo consumo di suolo – ha ricercato la formulazione di proposta attenta ai valori della conservazione del territorio, e idonea a promuoverne la riqualificazione in rapporto alla valorizzazione del sistema ecologico già presente.
- 13) In particolare, Carrefour Property Italia ha acquisito - con atto in data 15.5.2017 (Rep. N. 105.054, Racc. n. 22.005) - la disponibilità di ulteriori aree – di cui alla precedente premessa n. 8 – comprese nell'ambito "Cm2" (*Ambito consolidato di completamento a funzione commerciale e direzionale*), per l'estensione di mq. 12.216,22, così pervenendo ad essere titolare, a valere su tale ambito, della complessiva superficie di (mq. 12.216,22 + mq. 2.155,48 =) mq. 14.371,70. La stessa Società ha, inoltre, acquisito la disponibilità dell'intero comparto "Pr3" (*Ambito produttivo di completamento*) per mq. 4.285,25. Sono state, inoltre, acquisite, con l'atto summenzionato, ulteriori aree (mq. 579) comprese, nel PGT vigente, nell'ambito del Piano dei Servizi, quali "*servizi a verde della rete ecologica (Vpe)*".

14) Per altro verso, con atto in data 31.4.2016 (Rep. n. 28999, Racc. n. 4877 Notaio Cavallotti di Milano), Carrefour Property Italia ha ceduto gratuitamente al Comune di Paderno area, per mq. 16.398 di estensione, posta sul versante opposto della SP ex SS 35 e destinata dal PGT a "verde sportivo", in tal modo anticipando l'attuazione di parte degli obiettivi annessi alla proposta di riqualificazione ed ampliamento, e conseguendo la titolarità delle capacità edificatorie previste dai criteri di compensazione urbanistica di cui agli artt. 4, 5 e 45 della NTA del PGT.

PREMESSO, ALTRESI', CHE

15) A seguito di quanto esposto, in data 12.8.2016 con nota prot. n. 46486/2016, e successivo deposito, in data 15.9.2016, prot. n. 51313/2016, di ulteriore documentazione (*Documento di Scoping Valutazione Ambientale Strategica*), Carrefour Property ha presentato proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento in variante al PGT, ai sensi dell'art. 92 LR n. 12/2005.

16) La proposta è diretta a conseguire l'ampliamento del centro commerciale esistente, a valere esclusivamente su aree già antropizzate, costituite da quota parte delle superfici a parcheggi esistenti.

Per l'effetto, la proposta prevede la completa demolizione degli edifici esistenti nell'ambito "CM2", in vista della inclusione di quest'ultimo nel Parco del Grugnotorto Villorosi, e il trasferimento, su quota parte dell'ambito "PR3", delle esistenti attività di servizio alla viabilità (autolavaggio, gommista/elettrauto) - come già ipotizzato nella convenzione in data 17.12.2013 citata nelle superiori premesse - al fine di garantire maggiore spazio per l'accesso al parco.

In tal senso, la proposta assicura, comprovatamente, la riduzione dell'estensione di suolo antropizzato rispetto allo stato di fatto, ponendosi in linea di anticipata declinazione dei criteri di governo del territorio previsti alla LR n. 31/2014.

Correlativamente, la proposta - avvalendosi della disponibilità sia (parzialmente) dell'ambito "CM2", sia, sul versante opposto della SP ex SS 35, delle aree cedute al Comune di cui al precedente punto 14 - prevede la realizzazione, a cura e spese del soggetto attuatore, di varco ecologico, costituito da un "ponte vegetale", configurato quale effettivo corridoio ecologico e nuovo, ampio e fruibile "polmone verde" comunale, che consenta di collegare ed integrare il Parco del Grugnotorto con il centro sportivo comunale "Toti".



or

17) In ordine a tale proposta, sono state svolte attività di presentazione dell'iniziativa in sede di Commissione Consiliare Territorio (come da verbale in data 22.9.2016).

18) Con successiva delibera GC n. 52 in data 9.3.2017, il Comune ha formulato proprie "Indicazioni preliminari" in ordine alla proposta di che trattasi, ravvisandone la conformità ai più aggiornati criteri di governo del territorio, la coerenza agli indirizzi di politica dei servizi (con riferimento sia al progetto del varco ecologico, sia alla riqualificazione delle strutture sportive della Città dello Sport), la concordanza, dal punto di vista delle finalità economico – sociali, con gli indirizzi di promozione economica, declinati nelle *Linee programmatiche di mandato 2014 – 2019* (con riferimento all'obiettivo perseguito dalla proposta di intervento, di prevenire potenziali situazioni di crisi del centro commerciale esistente e di salvaguardare l'occupazione attuale, evitando i licenziamenti e incrementando, anzi, con nuove attività, il novero degli occupati).

La valutazione favorevole è stata conseguita anche in vista delle ulteriori potenzialità positive che l'iniziativa è idonea a conseguire, quale occasione per individuare interventi di riqualificazione urbana del tessuto consolidato, anche dei nuclei di antica formazione (con particolare attenzione al decoro urbano ed all'accessibilità degli stessi), nonché in vista della possibilità di attivare utile confronto con le organizzazioni rappresentative per l'individuazione di azioni a sostegno e per il rilancio del commercio di vicinato.

Al contempo, con detta delibera il Comune ha espresso valutazione favorevole allo svolgimento, per l'approvazione della proposta di intervento, di procedura di variante ordinaria al PGT, accompagnando, però, quest'ultima con la predeterminazione dei contenuti essenziali della proposta, ai fini del successivo piano attuativo. Ciò, nell'ambito di atto vincolante per il soggetto attuatore, che rechi l'assunzione preventiva, da parte di quest'ultimo, degli impegni (subordinati alla completa approvazione ed attuabilità della proposta di intervento), relativi alle modalità di esecuzione dell'ampliamento, e alle connesse opere pubbliche e di interesse pubblico, come già previste nella proposta presentata, ed altresì degli impegni, ad effetto immediato, atti ad assicurare l'assenza di oneri a carico del Comune per lo svolgimento della procedura.

19) A seguito della trasmissione, con nota prot. n. 18424 del 27.3.2017, della delibera di cui sopra al soggetto proponente, Carrefour Property ha manifestato, con nota trasmessa a mezzo PEC in data 12.4.2017, la propria adesione ai contenuti della delibera medesima, anche agli effetti dell'assunzione, in via unilaterale, dell'impegno a rimborsare il Comune di

Paderno Dugnano delle spese da questo sostenende per la procedura di variante al PGT, e connessa VAS.

- 20) Il Comune ha pertanto dato avvio alla procedura di redazione della variante al PGT, con delibera GC n. 128 del 27.7.2017, ed annessa comunicazione di avvio del procedimento pubblicata, nelle forme di legge, in data 31.7.2017, e ciò anche agli effetti della procedura di verifica di assoggettamento a VAS prevista (ex art. 4 LR n. 12/2005) per le varianti incidenti, come quella in oggetto, sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi.
- 21) A seguito, inoltre, della pubblicazione, in data 22.12.2017 del Rapporto preliminare ambientale, in data 31.1.2018 si è svolta la conferenza di valutazione, con conseguente parere motivato, assunto dall'Autorità competente con decreto n. 1/2018 prot. n. 0015137 in data 9.3.2018, recante determinazione di esclusione dalla VAS. Le relative prescrizioni saranno assunte da Carrefour Property nell'ambito della pianificazione attuativa susseguente all'approvazione della variante al PGT.
- 22) Con delibera G.C. n. 63 del 27.3.2018, il Comune ha determinato le caratteristiche essenziali della variante (n. 2) al PGT avente ad oggetto l'intervento di cui in questa sede trattasi, ai fini delle procedure di pubblicazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 LR n. 12/2005. I contenuti ivi preannunciati della variante n. 2 al PGT sono assunti, ai fini del presente atto, come presupposto ed elemento concorrente a definire la condizione cui gli impegni in questa sede previsti sono subordinati, con le specificazioni di cui al successivo art. 2.

In particolare, secondo gli elaborati resi pubblici ai fini della raccolta di contributi tra le parti sociali, a seguito della citata delibera, ai fini della disciplina dell'ambito qui in oggetto, l'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole è integrato con prescrizioni che prevedono, tra l'altro, quanto segue: *"l'intervento deve essere attuato mediante Piano Attuativo per le aree individuate con apposito retino "Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale di completamento" (...) Obiettivi pubblici da conseguire con l'attuazione dell'ambito: l'intervento deve essere accompagnato da: a) opere di riqualificazione delle strutture e attrezzature della Città dello Sport nonché del Parco Lago Nord, realtà per le quali dovrà essere rafforzato il sistema di relazioni. Tali opere dovranno essere orientate al consolidamento, l'estensione e la creazione di un "polmone verde" tra il Parco Lago Nord (Parco Grugnotorto Villorosi) e la Città dello Sport, che - fruibile dalla collettività - costituisca fulcro della rete ecologica comunale e sovracomunale, quale componente*

essenziale del sistema di connessioni est-ovest tra il Parco Grugnotorto Villoresi e il Parco del Seveso, compreso l'apprestamento di "varco verde" a superamento della cesura costituita dalla SP ex SS 35 Milano – Meda di ampiezza pari ad almeno 18 metri; b) opere di miglioramento delle condizioni di qualità urbana, vivibilità, capacità attrattiva, rivitalizzazione del commercio di vicinato, miglioramento della rete dei servizi urbani, da realizzare nei centri di prossimità quale fattore di rivitalizzazione del commercio e della rete di servizi locali. Tali opere dovranno essere orientate a realizzare, in via prioritaria, il "centro dei servizi" lungo l'asse Municipio - Biblioteca Tilane".

Il disposto normativo riportato prefigura i contenuti del futuro piano attuativo.

23) Il presente atto unilaterale è diretto, peraltro, a specificare ulteriormente i contenuti del futuro piano attuativo, conseguente alla variante al PGT di prossima adozione, e a far constare:

- a. l'accettazione, da parte di Carrefour Property, dei contenuti della variante n. 2 al PGT, come riportati negli elaborati annessi alla delibera G.C. n. 63 del 27.3.2018;
- b. l'impegno di Carrefour Property, ai fini dell'esercizio delle proprie facoltà di proposta di pianificazione attuativa, ad osservare le prescrizioni contenute nella variante e i contenuti specificativi indicati nel presente atto, coerentemente definendo i contenuti del piano attuativo che si abbia a presentare;
- c. l'impegno di Carrefour Property, qualora ceda a terzi le aree di sua proprietà, a trasferire all'avente causa l'obbligo di osservare, in caso di presentazione di piano attuativo relativo all'ambito "CM2", i contenuti del presente atto unilaterale.

Quanto sopra, fatte salve contrarie intese con il Comune.

24) Relativamente agli oneri, indicati al presente atto, per opere, urbanizzazioni, misure di sostenibilità, compensative e di mitigazione, e per ogni altro impegno correlato all'iniziativa, resta inteso che nessun obbligo incombe, ad alcun titolo o ragione, a carico del soggetto attuatore Carrefour Property: in caso di presentazione del piano attuativo avente ad oggetto il progetto di intervento meglio descritto ai successivi articoli, tale piano è obbligatoriamente integrato con gli impegni relativi alle opere e misure specificate con il presente atto, che divengono efficaci esclusivamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica annessa al piano attuativo, a seguito della completa e compiuta e definitiva approvazione del piano attuativo medesimo e dell'autorizzazione, ad ogni effetto, del progetto di ampliamento ivi dedotto.

ART. 1

PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto unilaterale, unitamente agli elaborati in questa sede richiamati.
2. Agli effetti del presente atto, per "soggetto attuatore" si intende esclusivamente Carrefour Property Italia Srl, la Società Carmila Italia sottoscrivendo il presente atto al solo fine di dichiarare la propria adesione a quanto previsto dalla proposta di intervento in merito alle aree di sua proprietà, impegnandosi a prestare analogo assenso nelle successive procedure interessanti il comparto.

ART. 2

DEFINIZIONE DELLE CARATTERISTICHE URBANISTICHE ESSENZIALI

DELL'INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

1. Agli effetti della definizione dei contenuti dell'iniziativa oggetto delle procedure definite al successivo art. 3, si dà atto, preliminarmente, che l'impostazione di metodo assunta dalla variante al PGT di cui alle superiori premesse comporta la conferma e l'osservanza dei criteri operativi e degli indici previsti, al PGT vigente, per gli *Ambiti consolidati di completamento a funzione commerciale e direzionale*, in vista dell'estensione di tale classificazione ad aree già urbanizzate aventi, nel PGT vigente, destinazione produttive o a servizi.
2. Agli effetti della definizione della condizione di efficacia degli impegni assunti con il presente atto, si assume come dato essenziale l'approvazione di variante al PGT secondo i contenuti indicati nella delibera G.C. n. 63 del 27.3.2018.

In base a tale proposta di variante, l'*ambito consolidato e di completamento commerciale e direzionale* denominato "Cm2" presenta la superficie territoriale complessiva di mq. 65.296,82, corrispondente ad aree di proprietà Carrefour Property Italia, adibite, nel PGT vigente, parte ad ambito "Cm2", parte ad ambito "Pr3", parte a parcheggi e viabilità, parte a distributore di carburante.

3. Resta fermo che, in ogni caso, costituisce condizione sospensiva degli impegni dedotti con il presente atto l'approvazione definitiva (anche ad esito di discipline urbanistiche in tutto o in parte



diverse da quelle proposte con delibera G.C. n. 63/2018) di intervento avente le seguenti caratteristiche essenziali:

- SLP per ampliamento: mq. 32.000 (SLP ottimale) - mq. 31.000 (SLP minima), oltre conferma della SLP esistente, al netto delle esclusioni di cui all'art. 3, punto 4.2 delle NTA di PGT (compresi i parcheggi, di uso pubblico o privati), nonché con esclusione delle superfici per gallerie asservite ad uso pubblico, in continuità con gli atti di asservimento concernenti l'insediamento esistente. Le SLP disponibili sono liberamente collocabili nell'ambito della superficie complessivamente inclusa nel piano attuativo;
- superficie coperta massima, dotazioni di standard e parcheggi pertinenziali: come da delibera GC n. 63/2018 ed allegati. Ai fini dell'assolvimento, sono computati quali parcheggi pertinenziali gli spazi di carico/scarico merci (cfr. par. 3.3 Allegato A alla DGR n. 1193/2013);
- superficie drenante: normativa vigente (5% Sf, in conformità alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente);
- destinazioni d'uso:
 - funzione commerciale, per tutte le tipologie (da T1 a T4), compresa la grande struttura di vendita – centro commerciale;
 - funzione terziaria/direzionale, per tutte le tipologie (da D1 a D3), precisandosi che la tipologia D2 comprende le attività di pubblico spettacolo (cinema – multisala);
 - funzione produttiva, limitatamente alla tipologia P1 – *attività artigianali*.

4. Si dà atto che, in relazione alla ST indicata dalla proposta di variante di cui al comma 2, e per l'attuazione della SLP ottimale prevista al comma 3, in coerenza ai criteri del PGT vigente, che impongono l'assolvimento dell'indice compensativo pari a 0,15 mq./mq., occorre la disponibilità di aree per mq. 33.564.

Considerata la cessione, già intervenuta a favore del Comune, di cui al punto 14 delle premesse, ai fini dell'attuazione dell'iniziativa il soggetto attuatore deve ulteriormente assicurare la disponibilità di aree idonee per l'applicazione dell'indice compensativo per l'estensione di almeno mq. 17.166.

Allo stato attuale, la sottoscritta Società già dispone di aree, aventi destinazioni a servizi, di cui può avvalersi per l'assolvimento dell'indice compensativo, nella misura di mq. 1.063,90 (mq. 479 – aree in zona Vpe; mq. 484,90 – aree già destinate a parcheggi e incluse in zona Vpe).

Per l'effetto, le aree ulteriori richieste per l'assolvimento integrale dell'indice di compensazione sono pari a mq. 16.102,10, fermo restando che l'attuazione dell'ambito sarà comunque verificata in conformità al PGT come risulterà vigente all'atto della presentazione del Piano Attuativo.

5. Il piano attuativo avrà a prevedere le seguenti opere di urbanizzazione interne al comparto, funzionali all'intervento insediativo:

- parcheggi;
- interventi di riassetto viabilità;
- opere urbanizzative per la salvaguardia dell'invarianza idraulica, a valere sulla porzione in ampliamento.

Il costo di tali opere private non sarà conseguentemente dedotto a scomputo dall'importo degli oneri concessori dovuti, e confluirà nel complesso delle risorse finanziarie poste a disposizione dall'iniziativa, di cui al successivo art. 4.

6. L'approvazione di intervento avente le caratteristiche sin qui delineate costituisce finalità del presente atto d'obbligo, ed elemento condizionante l'efficacia dell'assunzione, da parte del soggetto attuatore, degli impegni economici e di realizzazione di opere di cui agli ulteriori articoli del presente atto, come meglio precisato nel successivo art. 7.

ART. 3

DEFINIZIONE DELL'ARTICOLAZIONE PROCEDURALE DI APPROVAZIONE DELL'INTERVENTO

1. In coerenza alle indicazioni contenute nella variante in corso di approvazione di cui alle superiori premesse, le procedure per l'approvazione dell'intervento descritto al precedente art. 2 sono così elencabili:

- completamento della procedura di variante al vigente PGT per i contenuti già determinati nella delibera G.C. n. 63/2018;
- procedura di pianificazione attuativa, conforme al PGT, ai sensi dell'art. 14 della LR n. 12/2005;
- procedura di verifica di assoggettamento a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) (LR n. 5/2010);

17 

el

- procedura di Conferenza dei Servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98 e DGR n. 1193/2013 per il conseguimento di autorizzazione commerciale per l'ampliamento.

2. Carrefour Property Italia evidenzia la necessità di assicurare, nella piena osservanza delle normative vigenti, la massima rapidità possibile alle procedure di cui sopra, al fine di conseguire certezze idonee alla corretta programmazione, da parte del soggetto attuatore, dei propri impegni finanziari e delle attività connesse al centro commerciale esistente, e ciò anche in relazione alle determinazioni inerenti la gestione delle risorse umane.

3. A tali finalità, si sottolinea che Carrefour Property, nel definire gli impegni di cui al presente atto ha tenuto presente un programma operativo organizzato secondo metodi di lavoro condivisi, che perseguono la concentrazione e l'efficienza delle procedure, con riferimento, in particolare, ai seguenti profili:

- successivamente all'adozione della variante al PGT, attivazione, con istruttoria preliminare, della definizione della pianificazione attuativa, in vista dell'adozione del piano attuativo nell'ottimale tempistica di 45/60 giorni dalla pubblicazione dell'approvata variante al PGT;
- a seguito della conclusione delle procedure sovracomunali, completamento della procedura di pianificazione attuativa, nell'ottimale tempistica dei 60 giorni successivi.

ART. 4

DEFINIZIONE DEL QUADRO ECONOMICO DELL'INIZIATIVA

RISORSE PER OPERE E MISURE DI SOSTENIBILITA'

1. In linea con gli indirizzi di politica di governo del territorio del Comune, si prevede che l'attuazione dell'iniziativa di riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale "Brianza" sia accompagnata dalla messa a disposizione di risorse finanziarie da destinarsi ad opere, interventi, misure ed azioni di sostenibilità territoriale, ambientale ed economico – sociale.

Il soggetto attuatore assume gli impegni orientati a tale finalità, nel contesto di un quadro economico complessivo che deve risultare, al contempo, sia congruo rispetto agli obiettivi di interesse pubblico e generale, sia compatibile con la sostenibilità economico – finanziaria dell'iniziativa.

Per l'effetto, gli impegni previsti ai commi successivi esprimono il massimo onere finanziario sostenibile, anche attesa la finalità conservativa e non speculativa sottesa alla proposta di riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale esistente.



el

2. Si annota preliminarmente che l'attuazione dell'intervento comporta, a carico della sottoscritta Società, ingenti oneri per la progettazione e realizzazione delle opere urbanizzative interne al comparto, stimabili in € 18.500.000 circa.

Per tali opere la Società si impegna a non richiedere alcuno scomputo, e, per l'effetto, i relativi costi sono aggiuntivi a quelli di cui ai commi successivi, contribuendo comunque a comporre il quadro degli impegni complessivi da considerare ai fini dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa.

3. Quale ulteriore precisazione preliminare, richiamato quanto esposto all'art. 2, comma 4, si rileva la necessità, in conformità ai criteri del PGT vigente, di acquisire aree per il completo assolvimento dell'indice compensativo nella misura complessiva di mq. 16.102,10, tenuto conto delle aree già cedute al Comune (come da premessa n. 14) o di quelle già nella disponibilità della Società, per destinazione a servizi.

Assumendo il parametro €/mq. 85 - quale valore medio tra il costo effettivo di acquisizione delle aree per servizi e il parametro di monetizzazione applicato dal Comune – l'impegno ulteriore della Società per assolvere l'indice compensativo è stimabile in € 1.368.678,50.

4. Alle finalità di cui al precedente comma 1, si dà atto che l'attuazione dell'intervento comporta, a carico della sottoscritta Società, impegni finanziari relativi ad obblighi gravanti sul progetto di riqualificazione ed ampliamento ai sensi delle normative vigenti, con riferimento alle seguenti voci:

- a. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo smaltimento rifiuti (come definiti in rapporto alle tabelle comunali allo stato vigenti): (€ 3.080.380 + € 1.281.307 + € 173.681=) € 4.535.368;
- b. contributo per costo di costruzione, stimato, in € 4.212.250;
- c. contributo per misure di sostenibilità, ai sensi della DGR n. 1193/2013 e s.m.i., nella misura di (€/mq. 210 x mq. 20.000 =) € 4.380.000, di cui € 3.723.000 (85%) per misure di sostenibilità territoriali –ambientali, ed € 657.000 (15%) per misure di sostenibilità socio – economiche;
- d. importo stimato monetizzazione per dotazioni di standard non reperite: (€ 90 x mq. 8.984 =) € 808.560.

E, così, per il complessivo importo di € 13.936.178.

5. L'importo di cui al comma precedente è stato calcolato nella massima misura possibile, non residuandone potenzialità di incremento.

In particolare, si precisa che tale importo comprende:

- gli oneri di urbanizzazione, per i quali non si prevede alcuno scomputo con le opere di urbanizzazione di cui al comma 2;
- la parziale monetizzazione di dotazioni di standard, stimata nell'importo massimo possibile.

Dato atto che l'effettiva debenza delle somme indicate è da verificarsi in corso di procedura di pianificazione attuativa, Carrefour Property si impegna comunque a porre a disposizione l'importo suddetto (arrotondato ad € 14.000.000), anche qualora, nel corso del complessivo iter di approvazione degli interventi, taluna di tali voci risulti, in base alle normative di rispettivo riferimento, in tutto o in parte non dovuta (come ad esempio in relazione alla monetizzazione).

6. L'importo complessivo indicato determina l'ammontare delle risorse che l'esponente pone a disposizione sia per realizzare il programma, concordato con il Comune, di opere inerenti la realizzazione della connessione ecologica e la riqualificazione delle sette frazioni, sia per attuare le eventuali opere la cui definizione consegua alle fasi procedurali di valenza sovracomunale (valutazione ambientale, procedura commerciale).

Il successivo art. 5 delinea gli indirizzi e i criteri per la definizione, in vista della fase attuativa, delle opere da realizzarsi con le risorse in oggetto.

7. In via aggiuntiva a quanto esposto, e a titolo di straordinaria contribuzione, sono comunque riconosciuti i costi (con riferimento al prezzo effettivamente sostenuto e corrisposto per l'acquisto delle aree, come risultante dai relativi rogiti notarili) non dovuti corrispondenti all'acquisizione di compendi (sia liberi che dismettibili dagli attuali usi ed occupazioni), insistenti lungo la SP ex SS 35, già ceduti o già previsti in cessione a favore del Comune ovvero di cui è prevista acquisizione in vista di tale cessione.

Si dà atto, in merito, che l'acquisizione di tali aree al patrimonio pubblico costituisce elemento indispensabile per l'attuazione di interventi di ricomposizione paesaggistica, riqualificazione ambientale, completamento della rete ecologica, e che tale acquisizione risponde a precise direttive dell'Amministrazione.

La scelta della Società sottoscritta delle ulteriori aree, da acquisire ai fini dell'assolvimento del residuo indice compensativo, è stata in effetti orientata dalla necessità (prevalente) di assicurare l'attuazione degli obiettivi, primari per il Comune, di effettiva riduzione del consumo di suolo e di significativa implementazione delle superfici a verde di proprietà pubblica.

E' in particolare risultato indispensabile conseguire la disponibilità delle aree che, per localizzazione, sono necessarie per la possibilità sia di estendere il Parco del Grugnotorto (eliminando le residue edificazioni ed occupazioni ormai incongrue con il contesto), sia di attuare il collegamento ecologico tra il Parco e la Città dello Sport, nonché con il tessuto consolidato di Paderno, superando la cesura della SP ex SS 35.

Tenuto conto di tali considerazioni, Carrefour Property ha pertanto dovuto acquisire aree non aventi destinazione a servizi bensì di fatto edificate nonché, allo stato del PGT vigente, edificabili per funzioni commerciali: trattasi di parte (mq. 12.216) delle aree componenti l'ambito "CM2" di PGT vigente, il cui prezzo (€ 2.680.000), effettivamente corrisposto, evidenzia un valore (€/mq. 221), superiore per €/mq. 136 al valore medio - €/mq. 85 - necessario per l'assolvimento dell'indice compensativo.

Carrefour Property, per l'effetto, impegnandosi a cedere tali aree al Comune in sede di pianificazione attuativa, pone a disposizione un valore, aggiuntivo a quello dovuto di cui al comma 3, pari a (€/mq. 136 x mq. 12.216,22 =) € 1.661.405.

8. Con il presente atto Carrefour Property dichiara di intendere ricercare l'acquisizione di ulteriori aree, comprese tra i compendi come sopra localizzati, assumendo di acquisire ulteriori mq. 6.050 circa, con costi (stimati in continuità con i valori delle aree già acquistate ed indicate al comma precedente) pari ad € 1.337.050,00.

Si dà atto che, in base ai criteri esposti al comma 3:

- dell'estensione complessiva in eventuale ulteriore acquisizione (mq. 6.050), solo mq. 3.885,88 sono necessari per assolvere l'indice compensativo, e, per questi, solo la quota di prezzo di €/mq. 85 è da considerarsi dovuta, mentre la residua quota di (€/mq. 136 x mq. 3.885,88 =) € 528.479,68 è da considerarsi aggiuntiva al dovuto.

9. Con le medesime modalità di cui al comma 7, pertanto, si dà atto che l'impegno economico derivante dall'eventuale ulteriore acquisizione (mq. 6.050), risulta aggiuntivo a quello dovuto per il valore di € 478.270,52, e, così, per un complessivo valore differenziale pari a (€ 528.479,68 + € 478.270,52 =) 1.007.050,20.

10. Carrefour Property si impegna a porre a disposizione del Comune il valore di € 1.337.050 di cui al comma 8 anche in caso non consegua l'aggiuntiva acquisizione di mq. 6.050, corrispondendo tale valore in importo pecuniario, con facoltà di assicurarne in parte l'acquisizione a favore del Comune con la cessione gratuita di altre aree a destinazione "Vpe" idonee all'applicazione dell'indice compensativo.

Nell'ulteriore ipotesi in cui l'acquisizione delle aree di cui sopra da parte di Carrefour Property avvenisse per un importo inferiore ad € 1.337.050, la stessa si impegna a versare al Comune la differenza.

11. Carrefour Property Italia Srl si impegna a verificare, preventivamente alla cessione delle aree al Comune, la sussistenza sulle stesse di condizioni di contaminazioni del suolo e sottosuolo che risultino incompatibili con la destinazione delle aree stesse a verde pubblico.

In caso di necessità, i costi delle bonifiche delle aree medesime sono a carico della sottoscritta Società.

12. Si dà atto che, in via aggiuntiva agli importi sin qui indicati, Carrefour Property assume, al successivo art. 5, l'onere aggiuntivo di redigere, e porre a disposizione del Comune, la progettazione ad ogni livello (fattibilità tecnico – economica, definitiva, esecutiva) di tutte le opere di cui a detto articolo, così costituendo, gratuitamente, a favore del Comune, un patrimonio di progetti, idonei a rappresentare la base per la complessiva riqualificazione del territorio, per il valore stimato di € 1.250.000.

13. Carrefour Property, ancora, assume, ai sensi del successivo art. 6, l'onere di predisporre il piano del colore – piano estetico degli ambiti di antica formazione, previsto dall'art. 24.5 delle NTA di PGT, per il valore stimato di € 100.000.

14. Gli impegni di natura progettuale di cui ai commi precedenti sono assolti, da Carrefour, tramite un gruppo di lavoro composto da professionisti di chiara fama, anche internazionale, e di specifica competenza nei settori progettuali interessati.

15. In via ulteriormente aggiuntiva, Carrefour Property si impegna ad inserire, nel quadro della convenzione urbanistica annessa alla pianificazione attuativa, ed in continuità con le pregresse convenzioni concernenti il centro commerciale esistente, l'obbligo di corrispondere al Comune un contributo annuo per l'importo di € 100.000 per il periodo, rinnovabile di intesa tra le parti, di 10 anni.

16. Per quanto esposto, il quadro economico di sintesi dell'iniziativa in oggetto, con riferimento ai costi di interesse per il Comune, è come segue stimato:

| | |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| a) opere private interne | € 18.500.000,00 |
| (non a scomputo) | |
| b) assolvimento indice perequativo | € 2.770.950,00 |
| c) risorse per impegni derivanti da previsioni normative | € 14.000.000,00 |
| (finanziamento programma comunale e opere sovracomunali) | |

| | |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|
| d) risorse aggiuntive per il Comune | € 2.668.156,12 |
| (acquisizione aree – costi eccedenti l'indice compensativo) | |
| e) altri costi – progettazione opere del programma comunale | € 1.250.000,00 |
| f) altri costi – redazione del piano del colore | € 100.000,00 |
| g) altri costi – contributo decennale al Comune | € 1.000.000,00 |
| h) altri costi (eventuali) – bonifica aree in cessione | non stimabile |
| TOTALE | € 40.289.106,12 |

17. Il quadro economico di cui al presente articolo è connesso, in modo tassativo ed inderogabile, ai dati essenziali di progetto di cui al precedente art. 2, e non è vincolante per Carrefour Property Italia in caso di inattuabilità di tali elementi essenziali dell'iniziativa di riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale "Brianza".

ART. 5

DEFINIZIONE DEL QUADRO DELLE MISURE DI SOSTENIBILITA'

MODALITA' DI PROGETTAZIONE ED ATTUAZIONE DELLE OPERE ED INTERVENTI

1. Le risorse di cui al quadro economico definito all'art. 4 sono prioritariamente finalizzate:

- al riequilibrio delle condizioni ecologico/ambientali del territorio di Paderno Dugnano, in rapporto agli impatti ad esso apportati dal sistema infrastrutturale – di rango regionale – da cui il territorio stesso è attraversato e perciò gravato, e ciò soprattutto in relazione agli interventi di potenziamento infrastrutturale già attuati (prosecuzione SP 46 Rho – Monza), ovvero in previsione (ampliamento SP ex SS 35 Milano –Meda): sotto tale profilo, assume importanza prioritaria il consolidamento, l'estensione e la creazione di un ambito di connessione ecologica tra il Parco Lago Nord (Parco del Grugnotorto) e la Città dello Sport, che costituisca fulcro della rete ecologica comunale, quale componente essenziale del sistema di connessioni est-ovest tra il parco Grugnotorto – Villorosi e il parco del Seveso, compreso l'apprestamento di "varco ecologico" a superamento della cesura costituita dalla SP ex SS 35 Milano – Meda;
- al decisivo miglioramento delle condizioni di qualità urbana, vivibilità, capacità attrattiva di ciascuno dei sette quartieri di Paderno Dugnano (Calderara, Cassina Amata, Dugnano, Incirano, Paderno, Palazzolo Milanese, Villaggio Ambrosiano), e ciò anche quale fattore di rivitalizzazione del commercio di prossimità e della rete di servizi locali.

2. Quali opere corrispondenti agli obiettivi di cui al comma 1, sono proposte quelle elencate negli schemi progettuali contenuti nel Documento *"Paderno Dugnano, la città di domani - Interventi di riqualificazione paesaggistica"* (All. B al presente atto).

Il Comune si pronuncerà in merito comunicando a Carrefour Property espresse indicazioni di conferma e/o di modifica dell'elenco delle opere, in tale ultimo caso indicando opere di valore (stimato) equipollente a quello delle opere eliminate.

3. Carrefour Property, quale onere aggiuntivo agli obblighi economici di cui all'art. 4, assume l'impegno di redigere, e porre a disposizione del Comune, la progettazione ad ogni livello (fattibilità tecnico – economica, definitiva, esecutiva) di tutte le opere di cui all'elenco allegato (o sua successiva modifica).

A tali finalità, la Società procederà – entro il termine di due mesi dalla delibera di approvazione dello strumento attuativo inerente la riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale "Brianza" - ad elaborare la progettazione di fattibilità tecnica ed economica delle opere, tutte, di cui all'All. B (o sua successiva modifica). Alla progettazione, saranno allegati computi estimativi delle opere, redatti nel rispetto delle determinazioni dirigenziali n. 13 del 12-01-2011 e n. 124 del 24-02-2011 e ss.mm. ii. del Settore Opere per il territorio e l'ambiente del Comune di Paderno Dugnano.

Il Comune, entro due mesi dalla consegna degli studi di fattibilità tecnica ed economica, con propria delibera giunta, avrà ad indicare – in caso di insufficienza delle risorse finanziarie disponibili rispetto ai costi complessivi di tutte le opere – quali opere siano da realizzarsi, per ciascuna di queste indicando il costo massimo.

4. Ai fini della verifica di concorrenza tra importo massimo di spesa e costi dell'opera, si considera il costo di quest'ultima, al netto di IVA ed oneri finanziari e di progettazione, ma compresi i costi per spese tecniche e di DL e sicurezza, imprevisti e somme a disposizione.

5. Carrefour Property procederà – entro i termini, decorrenti dalla delibera giunta di cui al precedente comma 3, che saranno determinati nella convenzione annessa allo strumento attuativo – ad elaborare le progettazioni definitive delle opere indicate dal Comune, entro i limiti di costo pure definiti dall'Ente.

6. Sono fatte salve diverse disposizioni, a carattere vincolante, assunte da Enti titolari di competenze sovracomunali e con incidenza diretta sull'approvazione dell'iniziativa di riqualificazione ed ampliamento del centro commerciale "Brianza", che prevedano la realizzazione, quale condizione di compatibilità dell'insediamento, di opere ed interventi di scala

territoriale. Il costo di tali opere è, in ogni caso, da considerarsi quale assolvimento parziale dell'importo complessivo (di cui al comma 4 dell'art. 4) del quadro economico delle opere di sostenibilità.

7. Per l'effetto, il piano attuativo recherà, in fase di approvazione - e tenuto conto di ogni innovazione intercorsa durante le procedure di approvazione - la definizione del quadro economico definitivo, con l'individuazione delle risorse disponibili per le diverse tipologie di opere e misure di sostenibilità previste nel presente articolo, determinando, in particolare, gli importi destinati alle opere di cui al comma 1.

8. Il piano attuativo individuerà, inoltre, le opere soggette a realizzazione diretta da parte di Carrefour Property (in applicazione dell'art. 16 comma 2 bis, DPR n. 380/2001), fermo restando il pieno potere del Comune di prevedere che quest'ultima si limiti a corrispondere le somme al Comune che proceda all'esecuzione diretta delle opere.

9. Relativamente alle opere che - pur comprese nell'elenco di cui all'All. B - non risultino comprese nel quadro economico definitivo di cui al comma 7, il soggetto attuatore comunque provvederà, nei termini che saranno indicati nella convenzione urbanistica annessa al piano attuativo, a redigere e consegnare al Comune la progettazione definitiva e, nei termini ulteriori decorrenti dall'approvazione di quest'ultima da parte del Comune, altresì la progettazione esecutiva.

10. Relativamente al contributo per misure di sostenibilità, ai sensi della DGR n. 1193/2013 e s.m.i., si dà atto che, nell'istanza di autorizzazione commerciale ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98 e richieste ad essa annesse, sarà assunta quale opera di sostenibilità di matrice territoriale - ambientale la realizzazione del "varco ecologico" sulla SP ex SS 35 Milano - Meda, per la connessione tra il Parco Lago Nord (Parco del Grugnotorto) e la Città dello Sport.

A parte del complessivo importo di € 14.000.000 di cui all'art. 4, comma 4, è compresa la quota (€ 657.000) di contributo per misure di sostenibilità socio - economiche, che Carrefour Property Italia corrisponderà al Comune (o soggetto da questo indicato) o comunque impiegherà per opere che - come sarà indicato nel protocollo di intesa annesso alla procedura di autorizzazione commerciale ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98 - siano di riconosciuta valenza per tale indirizzo di sostenibilità.

11. In sede di istanza di autorizzazione commerciale, inoltre, verranno definiti gli impegni occupazionali, e relative garanzie fideiussorie, previsti dalla vigente normativa regionale.

ART. 6

IMPEGNI A SOSTEGNO DELLE ATTIVITA' ISTRUTTORIE DEL COMUNE

1. Per l'attuazione del presente atto unilaterale, e, quindi, per l'espletamento di ogni attività (anche istruttoria) connessa alle conseguenti procedure (variante parziale al PGT e relativa verifica di assoggettamento a VAS, pianificazione attuativa, verifica di assoggettamento a VIA, Conferenza dei Servizi ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98, eventuale procedura di Accordo di Programma con Regione Lombardia, programma di promozione del commercio locale), il Comune necessita di apporti collaborativi di elevata professionalità e specializzazione il cui costo è stimato in € 100.000 (oneri fiscali e previdenziali inclusi), somma che Carrefour Property Italia si impegna a mettere a disposizione del Comune.
2. L'impegno economico di cui al comma precedente potrà concernere, tra le altre, le seguenti tipologie di collaborazioni professionali (tipologie esemplificative):
 - incarico professionale a figura di esperto in pratiche e temi connessi alla pianificazione urbana, territoriale, ecologica, commerciale, viabilistica, acustica e studio geologico, procedure di Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Impatto Ambientale;
 - incarico professionale a figura di esperto in programmazione delle reti e dei distretti commerciali, *town centre management* e studi economico – sociali di analisi delle reti e dei bacini commerciali).
3. Carrefour Property si obbliga a corrispondere all'Amministrazione Comunale la predetta somma di € 100.000 (oneri fiscali e previdenziali inclusi), a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale stessa, secondo le seguenti scadenze:
 - a) per € 30.000, entro dieci giorni dall'avvio del procedimento di variante urbanistica (somma già versata in data 14.08.2017);
 - b) per € 20.000, entro dieci giorni dall'adozione della variante n. 2 al PGT;
 - c) per € 30.000, entro dieci giorni dall'adozione del piano attuativo;
 - d) per € 20.000, entro dieci giorni dalla presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale ex art. 9 D. Lgs. n. 114/98.
4. L'impegno di cui al comma 3 comprende ed assorbe l'obbligo assunto, in relazione alle spese relative alla variante al PGT, con nota in data 13.4.2017, prot. n. 22936.
5. Carrefour Property dichiara sin da ora di rinunciare alla restituzione, dall'Amministrazione Comunale, delle somme corrisposte alla stessa per il pagamento dei compensi professionali (come



or

indicati nei precedenti commi), indipendentemente dall'esito delle conclusioni dei summenzionati procedimenti da parte dei competenti organi comunali.

6. Carrefour Property, ancora, assume l'onere di predisporre, a sua cura e spese, il *Piano del Colore – Piano estetico degli ambiti di antica formazione*, previsto dall'art. 24.5 delle NTA di PGT, in coerenza ai criteri generali di cui all'All. C. La proposta di piano sarà consegnata, all'esame preliminare del Comune, entro 30 giorni dall'approvazione della variante al PGT, fermo restando che Carrefour provvederà, tramite i propri incaricati, ad apportare al piano tutte le modifiche/integrazioni che saranno chieste dal Comune, in vista della compiuta formazione ed approvazione del Piano stesso.

ART. 7

CLAUSOLA FINALE

1. Il presente atto unilaterale ha immediata efficacia quanto all'impegno, che Carrefour Property assume per sé e per propri aventi causa, a redigere eventuali piani attuativi concernenti l'ambito "CM2" di cui all'adottanda variante n. 2 al PGT esclusivamente e tassativamente secondo contenuti conformi al presente atto, salve diverse intese con il Comune.

2. Per altro verso, relativamente agli impegni per l'attuazione delle opere, urbanizzazioni, misure di sostenibilità, compensative e di mitigazione, correlati all'iniziativa, come previsti dal presente atto e da declinarsi nell'ambito della pianificazione attuativa, il presente atto ha carattere sospensivamente condizionato all'adozione e successiva approvazione degli strumenti urbanistici – variante parziale al PGT, piano attuativo e ogni altro atto di consenso – necessari per l'attuazione dell'iniziativa nel termine ex lege di validità della convenzione stipulata e trascritta.

Per l'effetto, l'assunzione a titolo definitivo di detti impegni – nelle formulazioni che risulteranno ad esito delle procedure sovracomunali necessarie all'approvazione della proposta – è tassativamente ed inderogabilmente subordinata alla completa approvazione ed attuabilità della proposta di intervento che sia presentata nell'esercizio delle facoltà di attuazione di interventi edificatori, e sarà effettuata nel contesto della convenzione urbanistica annessa a detto piano attuativo.

Fatto salvo quanto previsto al comma 1, e gli impegni di contribuzione istruttoria indicati all'art. 6, quindi, resta inteso che nessun impegno incombe ad alcun titolo o ragione, a carico del soggetto attuatore Carrefour Property Italia, prima che, a seguito dell'esercizio della facoltà spettante al proprietario di presentare la proposta di approvazione dello strumento attuativo, si sia pervenuti

alla completa e compiuta e definitiva approvazione di quest'ultimo, nonché al rilascio di tutti gli atti di consenso a tal fine richiesti, e comunque sino alla sottoscrizione della convenzione urbanistica con validità decennale annessa al piano attuativo avente ad oggetto il progetto di intervento descritto al precedente art. 2.

3. In ogni caso, gli impegni di cui al presente atto sono assunti, con le modalità indicate ai precedenti commi, da Carrefour Property Italia Srl per sé e per propri aventi causa a qualsiasi titolo.

A tali finalità, Carrefour Property Italia srl si impegna ad inserire il riferimento al presente atto e ai relativi contenuti in ogni eventuale atto di trasferimento a terzi, in tutto o in parte, delle aree oggetto di intervento, in vista del coerente esercizio, da parte dell'acquirente, delle proprie facoltà di proposta di pianificazione attuativa, e della conoscenza, da parte dell'acquirente, del pieno diritto del Comune di rigettare eventuali proposte di pianificazione attuativa non conformi a quanto indicato nel presente atto. Nel caso Carrefour Property ometta di inserire il riferimento al presente atto negli atti di trasferimento a terzi, la stessa resta responsabile qualora il terzo acquirente presenti proposta di pianificazione attuativa non conforme a quanto in questa sede indicato, fatte sempre salve le facoltà del Comune di accettare proposte modificative. Qualora il trasferimento a terzi delle aree sia effettuato dopo la presentazione della proposta di pianificazione attuativa, il riferimento, nell'atto di cessione, al presente atto deve essere integrato con gli estremi della medesima proposta presentata.

4. L'eventuale trascrizione del presente atto presso i registri immobiliari, assicurando la legale conoscenza, da parte dei terzi, del presente atto e dei suoi effetti, è da intendersi come sostitutiva degli adempimenti di cui al precedente comma 3, ad ogni effetto di liberazione di Carrefour Property Italia da qualsiasi obbligo o responsabilità conseguente a mancata osservanza, da parte del terzo acquirente, dei contenuti del presente atto.

Milano, 10 luglio 2018

per CARREFOUR PROPERTY SpA
l'Amministratore delegato
Dino Serge Gandolfi

per CARMILA ITALIA Srl
il Consigliere Delegato
Maryse Marguerite/Denise Beucher

All. A – Planimetria catastale

All. B – Documento *“Paderno Dugnano, la città di domani - Interventi di riqualificazione paesaggistica”*

All. C - criteri generali - *Piano del Colore – Piano estetico degli ambiti di antica formazione*

el

29