



Piazza Municipio, 4 - 20821 Meda (MB)
Tel. 0362 3961 Fax 0362 75252
www.comune.meda.mb.it
posta@comune.meda.mb.it

Deliberazione n. 264

del 30/12/2025

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE PIANO ATTUATIVO "AT1 – EX MEDASPA"

L'anno **duemilaventicinque** il giorno **trenta** del mese di **DICEMBRE**, nella Sala Giunta del Palazzo Municipale con inizio alle ore **12.35**

LA GIUNTA COMUNALE

presieduta dal Sindaco Sig. Luca Santambrogio, con la partecipazione del Vicesegretario Comunale Dott.ssa Simona Pulici ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nome e Cognome	Qualifica	Presente	Assente
LUCA SANTAMBROGIO	SINDACO	X	
STEFANIA TAGLIABUE	ASSESSORE	X	
ANDREA BONACINA	ASSESSORE	X	
FABIO MARIANI	ASSESSORE	X	
MARA PELLEGATTA	ASSESSORE	X	
ROBERTO MARIANI	ASSESSORE	X	

PRESENTI: 6

ASSENTI: 0

ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO:
ADOZIONE VARIANTE PIANO ATTUATIVO "AT1 – EX MEDASPA"

Premesso:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25.1.2016 veniva approvato il Piano Attuativo “Area di Trasformazione AT1 In variante agli atti del PGT allora vigente;
- che le previsioni per lo sviluppo e la rigenerazione del compendio immobiliare relativo all’Area di Trasformazione AT1” di cui alla suddetta deliberazione sono state successivamente recepite e confermate nel PGT approvato con Deliberazioni del Consiglio Comunale di Meda n. 28 del 15.10.2016, n. 29 del 25.10.2016, n. 30 del 27.10.2016, n. 31 del 28.10.2016 e n. 32 del 3.11.2016, pubblicate - ai fini dell’efficacia - sul BURL, Serie Avvisi e Concorsi, n. 2 dell’11.1.2017, ed ivi sussunte in seno al Documento di Piano, che ha incluso il suddetto compendio, già contrassegnato come sub ambito AT1-b, in Ambito di Trasformazione “AT1 – Ex Medaspan”;
- che in data 03/11/2020 prot. 21170 la soc. OFFICINE MAK srl, C.F. 00744200155 con sede legale in Milano via Camperio. 14 ha depositato *“Proposta di aggiornamento del Piano Attuativo relativo all’Ambito di Trasformazione “Ambito AT1 – EX MEDASPA” e contestuale richiesta di avvio della correlata procedura approvativa in attuazione dei disposti di cui all’art. 14 LR 12/2005”*, proposta successivamente integrata in data 05/11/2020 prot. 21289 con elaborati in sostituzione di quanto precedentemente depositato;
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n.137 del 09/11/2020, esecutiva ai sensi di Legge, è stato adottato il Piano Attuativo Ambito di Trasformazione denominato “Ambito 1 ex Medaspan “conforme al vigente PGT;
- che con successiva Deliberazione di Giunta Comunale n.7 del 18/01/2021, esecutiva ai sensi di Legge, è stato approvato il piano attuativo di cui trattasi;
- che con atto n. 1077/582 di Rep. Notaio Caspani del 25 maggio 2021, registrato a Como in data 28 maggio 2021 n. 12601 Serie 1T, il Comune di Meda e Officine Mak hanno stipulato la convenzione di aggiornamento del Piano Attuativo concernente l’ambito di trasformazione AT1 - “Ex Medaspan” (la “Convenzione 2021”);
- che con delibera di Consiglio comunale n. 50 del 20 dicembre 2021 il Comune di Meda ha adottato una prima variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, successivamente approvata con delibera di Consiglio comunale n. 12 del 4 aprile 2022, e con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 3 luglio 2025, il Comune ha adottato una variante generale al PGT vigente confermando la pianificazione urbanistica nell’ambito di cui trattasi;
- che con delibera di Consiglio Comunale n.20 del 29.05.2025 avente oggetto: “Approvazione schema di atto modificativo dell’accordo per la progettazione esecutiva e l’esecuzione dei lavori di realizzazione del sottopasso ferroviario lungo le vie Seveso e Cadorna, in Comune di Meda, per la chiusura del passaggio a livello lungo la linea ferroviaria FNM MILANO-ASSO, e del nuovo ponte lungo la via Cadorna sul Torrente Certesa, approvato con DGR N. XI/4100 DEL 21.12.2020”, è stato approvato il citato accordo modificativo sottoscritto in data 30.07.2025;

Considerato che, allo stato attuale, l’ambito si presenta libero dai fabbricati dismessi e l’area risulta mantenuta in buono stato di conservazione.

Dato atto che gli operatori privati, a seguito di varie interlocuzioni hanno inviato la documentazione relativa alla proposta di variante del P.A. “AT1 – EX Medaspan”, in via definitiva e completa, all’amministrazione, con nota prot. 32317 del 29/12/2025 ad oggetto EX MADESPAN - VARIANTE PIANO ATTUATIVO, in ragione del forte e diffuso aumento dei prezzi dei materiali da costruzione e delle materie prime, determinato sia dai conflitti bellici in corso sia dal rialzo dei

costi energetici, e tenuto conto dell'esigenza di mantenere entro limiti sostenibili il conseguente incremento dei costi a carico degli attuatori per la realizzazione delle opere pubbliche previste dalla Convenzione 2021, di apportare modifiche alle previsioni progettuali relative alle strutture commerciali previste, aggiornare il quadro economico delle opere di urbanizzazione e, di conseguenza, intervenire sulla Convenzione per adeguarne gli aspetti negoziali, sostanziando così una variante al piano come approvato;

Dato atto

- che successivamente alla stipula della Convenzione 2021 Bennet è divenuta proprietaria di porzioni delle aree comprese nel citato ambito di trasformazione;
- che il nuovo operatore ha dichiarato di esprimere il proprio consenso tramite espressa sottoscrizione dell'Accordo che porterà alla modifica della Convenzione 2021, quale documento integrante e sostanziale della stessa;

Atteso pure che l'evoluzione delle modalità di consumo e delle esigenze degli utenti, come riportato nel Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) approvato da Regione Lombardia con deliberazione del Consiglio regionale n. XI/2547 del 18 ottobre 2022, ha portato a una revisione complessiva dell'offerta commerciale nell'ambito di trasformazione AT1 e che tale revisione comporta una riduzione e una riorganizzazione delle superfici di vendita, al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica, la coerenza con la pianificazione sovraordinata e una maggiore realizzabilità dell'intervento;

Dato atto che, come indicato dai privati, la modifica al P.A. prevede una riduzione della Superficie Lorda di Pavimento complessiva rispetto alla Convenzione 2021 (da mq. 15.410 a mq. 10.801) e che tra le modifiche più significative introdotte dalla proposta di variante vi è l'eliminazione della previsione relativa alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita articolata nel format distributivo del Centro Commerciale, che per gli operatori non risulta più attuale rispetto agli scenari evolutivi della rete commerciale, e la conseguente realizzazione, di due Medie Strutture di Vendita autonome ed indipendenti tra loro, nei lotti 4 e 5, mentre nei lotti 2 e 3 è altresì prevista la realizzazione di tre MSV la cui somma delle superfici di vendita non eccede il limite della media struttura di vendita, oltre ad una somministrazione nel Lotto 1;

Dato atto che la rinuncia alla realizzazione della grande struttura di vendita determina un generale ridimensionamento del carico urbanistico generato dall'intervento, rendendo ragionevole e doveroso rinegoziare con il privato la realizzazione di alcune opere pubbliche e di urbanizzazione originariamente previste dalla Convenzione 2021 e strettamente connesse alla presenza di tale struttura;

Atteso che la diminuzione delle volumetrie iniziali comporta un reperimento di maggior superficie permeabile, obiettivo prioritario della pianificazione urbanistica dell'attuale amministrazione, pur non pregiudicando la funzionalità urbanistica, commerciale ed edilizia dell'ambito di trasformazione;

Dato atto che, dopo confronto negoziale con gli operatori, la variante presentata dagli stessi prevede una revisione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi, ripensate tenendo conto delle diminuite superfici di pavimento realizzabile e delle esigenze urbanistiche, viabilistiche ed edilizie dell'amministrazione. In particolare le modifiche attengono a:

- la soppressione della "piazza sospesa" con soluzione a pilotis, irrealizzabile con la cancellazione della previsione della grande struttura di vendita;

- la soppressione della pista ciclabile posta a cavaliere tra i Lotti 2 e3, che non aveva un collegamento con l'esterno del comparto e, quindi, di scarsa fruibilità pubblica;
- la soppressione del sottopasso già previsto per collegare l'ambito alla rotatoria di Via Cadorna, così come la soppressione del tratto stradale vicino al cimitero, perché non più necessario in rapporto alla riduzione del carico urbanistico, così come dimostrato nella documentazione relativa alla verifica dell'impatto viabilistico;
- la ridefinizione del perimetro delle superfici a verde pubblico a ovest del comparto, sull'asse del Torrente Tarò;
- la modifica della rotatoria posta a sud del comparto per collegare le nuove attività commerciali in progetto e di una nuova strada parallela alla linea ferroviaria, fino al collegamento con Via Busnelli;

I documenti a corredo della proposta della variante evidenziano, conseguentemente, una modifica alla viabilità interna al comparto, con l'eliminazione del tracciato viario originariamente previsto attorno ai Lotti 4 e 5 al fine di ottimizzare la fruibilità degli spazi interni e ridurre l'estensione delle superfici impermeabili, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale che reggono la politica urbanistica dell'amministrazione;

Dato pertanto atto che le modifiche alla convenzione, per quanto riguarda in particolare le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dell'operatore prevedono lo stralcio di due interventi (appontamento di un ulteriore accesso diretto dalla rotatoria esistente tra via Cadorna ed il cavalcavia Milano Meda e la realizzazione di un sottopasso sulla rampa di accesso alla SP ex SS 35) che risulterebbero non necessarie una volta realizzato il sottopasso veicolare di via Cadorna, opera in carico alla società Pedemontana ed attesa da anni dal territorio per ricucire due parti importanti della città e rendere maggiormente fluido il traffico;

E che tale intervento deve essere realizzato a valle dell'appontamento, sempre a carico degli operatori privati dell'AT1, di un nuovo asse di collegamento con via Busnelli, parallelo al rilevato ferroviario Ferrovie dello Stato, con innesto alla viabilità interna all'AT in corrispondenza di una seconda, nuova rotatoria, funzionale a facilitare lo smistamento dei flussi veicolari ed il traffico dei mezzi pesanti, opera di urbanizzazione mantenuta nella convenzione modificata, opera non più procrastinabile per permettere l'avvio dei lavori del sottopasso di via Cadorna;

Dato atto che la proposta di modifica al P.A. risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale e regionale, nonché alle previsioni di PGT vigente e agli strumenti di programmazione sovraordinati;

Verificato pure, da parte dell'ufficio competente:

- rispetto alla richiesta da parte degli operatori di scomputare gli oneri di urbanizzazione primaria, la stessa può essere accolta ed è legittima, ai sensi dell'art. 16 c.2 del DPR 380/2001, dell'art. 28 c. 5 della L. 1150/1942 e dell'art. 45 della LR 12/2005, in quanto le opere da realizzare, pur insistendo su area privata, avranno carattere pubblico e serviranno l'intera collettività oltre che risultare funzionali all'intervento edilizio, quindi la mancata soggezione al contributo monetario trova fondamento nel riconoscimento del beneficio dello scomputo grazie alla realizzazione diretta di opere di pubblica utilità (come attestato da giurisprudenza consolidata, ex multis Consiglio di stato Sez. IV, 2.3.2011, n. 1332) .

Dato atto che

- la capacità edificatoria prevista dal P.A. 2016 in 25.455 mq di SLP, ridotta dalla Variante 2021 in 15.410 mq di SLP, viene ulteriormente diminuita in 10.801 mq di SLP;
- il parametro di calcolo relativo al reperimento delle dotazioni territoriali inizialmente previsto dal P.A. 2016 nel 198 % della SLP insediabile (per una superficie complessiva pari a 50.424 mq), innalzato dalla Variante 2021 al parametro del 254 % (per una superficie complessiva pari a 39.180 mq), viene ridotto con l'attuale proposta al 205 % (per una superficie complessiva pari a 22.200 mq di aree in cessione/asservimento).

Atteso che l'art. 8 della convenzione urbanistica stipulata in seguito agli aggiornamenti di cui alla Variante 2021 rubricato “Modifiche e varianti all'aggiornamento del Piano Attuativo” prevede che ogni modifica che comporti “aumento della capacità edificatoria o diminuzione della dotazione di standard rispetto ai quantitativi complessivamente previsti dall'aggiornamento del PA [...] costituisce comunque variante essenziale del piano attuativo, soggetta a preventiva approvazione da parte dell'organo comunale competente”.

Atteso che le modifiche introdotte dalla Proposta di Variante, alla luce della previsione richiamata, rende necessaria, in ragione della riduzione del parametro percentuale relativo al reperimento delle dotazioni territoriali in funzione della SLP realizzabile, parametro che era stato innalzato dalla Variante 2021 (approvata dalla Giunta Comunale) al 254 %, rideterminare in riduzione anche il reperimento delle dotazioni territoriali, ridotto al 205 %, parametro comunque superiore rispetto a quello fissato dal P.A. 2016 (198 %), il cui valore è stato recepito dal PGT vigente;

Dato atto pertanto, come approfondito anche nel parere legale reso dallo studio legale *Bertacco Recla & Partners*, agli atti dell'ente, che la modifica apportata dalla Proposta di Variante al parametro delle dotazioni per servizi non può ritenersi in difformità rispetto alle previsioni recepite dal PGT e, pertanto, non richiede l'approvazione da parte del Consiglio Comunale in quanto risulta conforme al PGT vigente, che recepisce e conferma la disciplina di piano attuativo, risolvendosi invece in una mera riduzione di quanto previsto dalla Giunta Comunale con la Variante 2021;

Atteso che la procedura prevista dall'art. 14 della L. R. 14/2012 per le varianti ai PA dispone:

- che le varianti ai piani attuativi conformi agli atti di PGT siano adottati dalla Giunta comunale, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza;
- che la deliberazione sia depositata per 15 giorni consecutivi nella segreteria comunale, nel sito informatico dell'Amministrazione, insieme a tutti gli elaborati e che l'avviso di pubblicazione e deposito sia pubblicato all'albo pretorio on line per informare il pubblico;
- che durante il periodo di pubblicazione, chiunque può visionare gli atti depositati e può presentare osservazioni entro 15 giorni dalla scadenza del termine per il deposito;
- che poi la Giunta comunale approvi il piano attuativo decidendo nel contempo sulle osservazioni presentate pena di inefficacia degli atti assunti entro 60 giorni dalla scadenza del termine di presentazione delle osservazioni.

Atteso inoltre che restano ferme, per quanto non modificato dalla presente variante al piano attuativo le disposizioni convenzionali di cui all'atto sottoscritto nel 2021;

Vista la documentazione che compone il piano attuativo AT1, ricevuta in forma definitiva e completa, al prot. n. 32317 del 29/12/2025 come sotto indicata:

Elaborati grafici:

- 1) Tav.01_Inquadramento territoriale (CTR-aerofotogrammetrico-estratto di mappa catastale);

- 2) Tav.02_Individuazione proprietà aree e destinazione urbanistica;
- 2a) Tav.02a_Inquadramento urbanistico;
- 2b) Tav.02b_Inquadramento urbanistico Piano delle Regole;
- 3) Tav.03_Stato di fatto rilievo aerofotogrammetrico;
- 4) Tav.04_Profilo urbani dello stato di fatto;
- 5) Tav.05_Planivolumetrico descrittivo;
- 6) Tav.06_Profilo urbani dello stato di progetto;
- 7) Tav.07.1_Planivolumetrico stato di raffronto;
- 8) Tav.07.2_Profilo urbani dello stato di raffronto;
- 9) Tav.08.1_Verifiche planivolumetriche superficie territoriale, fondiaria, cessioni e coperta;
- 10) Tav.08.2_Verifica planivolumetrica SLP;
- 11) Tav.08.3_Verifica planivolumetrica dotazione pertinenziale e a servizi;
- 12) Tav.08.4_Verifica planivolumetrica superficie drenante;
- 13) Tav.09.1_Corografia generale;
- 14) Tav.09.2_Planimetria generale di progetto su cartografia catastale;
- 15) Tav.09.3_Inquadramento urbanistico OOUU;
- 16) Tav.09.4_Planimetria stato di fatto_Tavola 1 di 3;
- 17) Tav.09.5_Planimetria stato di fatto_Tavola 2 di 3;
- 18) Tav.09.6_Planimetria stato di fatto_Tavola 3 di 3;
- 19) Tav.09.7_Planimetria di progetto_Tavola 1 di 3;
- 20) Tav.09.8_Planimetria di progetto_Tavola 2 di 3;
- 21) Tav.09.9_Planimetria di progetto_Tavola 3 di 3;
- 22) Tav.09.10_Sezioni tipologiche e particolari_Tavola 1 di 3;
- 23) Tav.09.11_Sezioni tipologiche e particolari_Tavola 2 di 3;
- 24) Tav.09.12_Sezioni tipologiche e particolari_Tavola 3 di 3;
- 25) Tav.09.13_Particolari costruttivi_Stratigrafie;
- 26) Tav.10_Planimetria generale flussi viabilistici in ingresso ed uscita.

Allegati:

- 2025.12.29 - accordo modificativo Convenzione
- 2021 05 25 rep. 74128 acquisto da Pabel (Atto costitutivo del Consorzio)
- Altri tecnici incaricati (Soggetti Coinvolti nel procedimento urbanistico)
- Assolvimento marche da bollo
- c_C.I. CONSONNI DANIELE (Fotocopia di un documento di proprietà del soggetto che conferisce la procura speciale)
- CI CF BELICCHI ALESSANDRO (Carta Identità Belicchi_Isotta)
- document_s_italia_edilizia_privata_ulteriori_intestatari_Isotta (Ulteriori intestatari Isotta)
- d_documento identita Schiavi (Carta Identità Progettista)
- d_Documento_Identita_Bianchi (Carta Identità Progettista)
- D. Doc. fotografica (documentazione fotografica)
- F. Doc Fotorealistica (Simulazione fotorealistica dell'intervento)
- Meda - Aggiornamento PA_Dicembre 2025 (Lettera integrativa elaborati grafici dicembre 2025)
- Procura speciale_Isotta
- Procura speciale_Officine Mak
- Procura speciale_Bennet
- E. Relazione Tecnica opere stradali (Relazione tecnica opere di urbanizzazione)
- G. Quadro economico (Relazione economica)
- Relazione Tecnica P.A. (relazione tecnica)

- Studio Impatto Viabilistico
- 01_BIAPT24 153 - SIV Meda_Relazione (Relazione impatto viabilistico)

02_BIAPT24 153 - SIV Meda_Allegati parte 1 (Impatto viabilistico Allegati 1)
02_BIAPT24 153 - SIV Meda_Allegati parte 2 (Impatto viabilistico Allegati 2)

Invarianza Idraulica
Relazione idraulica
Allegato_E
Planimetria rete acque reflue
Planimetria rete adduzione idrica
Planimetria rete di invaso

Indagine geologica
MedaGBMak (Relazione geologica/geotecnica)
modulo 9
modulo 10

Ritenuto pertanto di procedere all'adozione della variante al piano in oggetto, costituito dagli elaborati sopra indicati che per ragioni di eccedenza dal limite di capienza, ad eccezione dello schema modificativo della Convenzione, non saranno allegati ma conservati presso l'archivio digitale dello scrivente ufficio e adeguatamente pubblicati per le successive fasi procedurali in *"Amministrazione Trasparente / Pianificazione e governo del territorio / Piani attuativi"*;

Visto l'art.14 della L.R. n. 12/2005 e smi;

Visto il vigente Piano di Governo del Territorio;

DATO ATTO che il presente provvedimento viene assunto nell'ambito di una seduta della Giunta Comunale svolta mediante audio video conferenza parziale, visto che sono presenti in sede il ViceSegretario Comunale, gli Assessori Tagliabue Stefania, Mariani Fabio, Bonacina Andrea e Pellegatta Mara, mentre sono collegati in videoconferenza il Sindaco Luca Santambrogio e l'Assessore Mariani Roberto, secondo quanto disposto dall'articolo 4, comma 3, del Regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 42/2020 e modificato con deliberazione della Giunta Comunale n.93/2022, la deliberazione si intende, in base alle predette disposizioni, assunta presso la Sede Municipale del Comune di Meda, in Piazza Municipio n.4;

DATO ATTO altresì che la votazione riportata è stata accertata dal ViceSegretario Comunale attraverso videoconferenza effettuata con la piattaforma go to;

VISTA la proposta di deliberazione presentata dal Sindaco, Luca Santambrogio;

VISTI gli allegati pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, espressi rispettivamente dal Dirigente dell'Area Infrastrutture e Gestione del Territorio e dal Dirigente dell'Area Risorse Finanziarie, ai sensi dell'articolo 49 del TUEL.

Ad unanimità di voti espressi in forma palese nei modi di legge;

DELIBERA

per le motivazioni espresse in premessa, che si intendono qui integralmente richiamate:

- 1) di richiamare tutto quanto indicato in premessa quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di adottare ai sensi dell'art. 14, comma 5 della L.R. 12/2005 la variante al piano attuativo "AT1 Medaspam", presentata da Officine Mak S.r.L e Bennet S.p.A., a firma dell'arch. Cristiano Schiavi della società *G.B. & Partners s.r.l.* secondo contenuto, elaborati e schema di Convenzione richiamati in premessa quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di impegnare l'ufficio nella verifica dei progetti dei singoli interventi commerciali al fine di individuare ed ottenere soluzioni di sistemazione delle aree esterne ad elevata permeabilità e alberatura;
- 4) di dare espressamente atto che, a seguito della presente adozione, si dovrà procedere al deposito, alla pubblicazione e all'avviso, nonché alla raccolta delle eventuali osservazioni pervenute, secondo quanto disposto dall'art. 14, commi 2 e 3, L.R. 12/2005;
- 5) di demandare al Dirigente dell'area IGT ogni adempimento conseguente il presente provvedimento.

Con successiva e separata votazione unanime espressa in forma palese nei modi di legge, il presente provvedimento viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del TUEL.

Il Sindaco
Luca Santambrogio

Il ViceSegretario Comunale
Dott.ssa Simona Pulici

Allegati:

- 1 - parere tecnico
2 - parere contabile

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.ii.



Piazza Municipio, 4 - 20821 Meda (MB)
Tel. 0362 3961 Fax 0362 75252
www.comune.meda.mb.it
posta@comune.meda.mb.it

Area Infrastrutture e Gestione del Territorio

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA¹

IL DIRIGENTE AREA INFRASTRUTTURE E GESTIONE DEL TERRITORIO

in ordine alla proposta di deliberazione di GIUNTA COMUNALE avente oggetto:

ADOZIONE VARIANTE PIANO ATTUATIVO "AT1 – EX MEDASPA"

esprime parere **favorevole**

Meda, 30/12/2025

IL DIRIGENTE

arch. Massimiliano Belletti

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato, in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs. 7 Marzo 2005 n. 82.

¹ Ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, art. 49



Città di Meda

Piazza Municipio, 4 - 20821 Meda (MB)
Tel. 0362 3961 Fax 0362 75252
www.comune.meda.mb.it
posta@comune.meda.mb.it

Area Risorse Finanziarie

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE²

IL DIRIGENTE AREA RISORSE FINANZIARIE

in ordine alla proposta di deliberazione di GIUNTA COMUNALE avente oggetto:

ADOZIONE VARIANTE PIANO ATTUATIVO "AT1 – EX MEDASPA"

esprime parere **favorevole**

Meda, 30/12/2025

IL DIRIGENTE AREA RISORSE FINANZIARIE

Dott.ssa Sara Angela Maria Corbetta

Il presente documento è stato redatto, sottoscritto e validato, in forma digitale secondo le modalità previste dal D.Lgs. 7 Marzo 2005 n. 82.

² Ai sensi del D.Lgs. 18/8/2000, n. 267, art. 49

N.[•] di repertorio

N.[•] di raccolta

ACCORDO MODIFICATIVO

DELLA CONVENZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO
CONCERNENTE L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 - "EX MEDASPA"
SOTTOSCRITTA IN DATA 25 MAGGIO 2021 E REGISTRATA IN DATA 28
MAGGIO 2021 (REP. 1077/582 NOTAIO DOTT. CASPANI)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2025 (duemilaventicinque), il giorno [•] ([•]) del mese di [•], in [•], nel mio Studio in [•] n. [•], avanti a me Dott. [•], Notaio iscritto presso il Collegio Notarile di [•], sono comparsi i signori:

- [•], nato a [•] il giorno [•], domiciliato per la carica presso la casa municipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di [•] del "COMUNE DI MEDA" (C.F.: 01745100154), con sede legale in Meda, Piazza Municipio n. 4, munito degli idonei poteri in attuazione dello Statuto Comunale e del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico degli Enti Locali), nonché in forza di [•], che si allega al presente atto *sub* lettera "[•]" (il "Comune");

- Daniele Consonni, nato a San Giovanni Bianco il giorno 11 marzo 1984, domiciliato per la carica presso la sede sociale il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "OFFICINE MAK - S.R.L." (C.F./P.IVA 00744200155) con sede legale in Milano, Corso Europa n. 10, capitale versato Euro 1.500.000,00, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, Monza, Brianza e Lodi, munito degli idonei poteri in forza del vigente Statuto Sociale ("Officine Mak");

- [•], nato a [•] il giorno [•], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di [•] della Società "BENNET S.P.A." (C.F./P.IVA 07071700152) con sede legale in Milano, Via Carlo Goldoni n. 11, capitale versato Euro [•], iscritta al Registro delle Imprese di [•], munito degli idonei poteri in forza del [•] ("Bennet");

di seguito congiuntamente denominati le "Parti";

PREMESSO CHE

A) con atto n. 1077/582 di Rep. Notaio Caspani del 25 maggio 2021,

registrato a Como in data 28 maggio 2021 n. 12601 Serie 1T, il Comune di Meda e Officine Mak hanno stipulato la convenzione di aggiornamento del Piano Attuativo concernente l'ambito di trasformazione AT1 - "Ex Medaspan" (la "**Convenzione 2021**"), le cui premesse e condizioni si intendono integralmente richiamate e confermate in questa sede, salvo quanto diversamente disposto nel presente accordo modificativo (l"**"Accordo Modificativo"**);

b) successivamente alla stipula della Convenzione 2021 Bennet è divenuta proprietaria di porzioni delle aree comprese nell'ambito di trasformazione AT-1, identificate al Catasto Terreni del Comune di Meda al Foglio [●], mapp. [●], per acquisto fattone in data [●] con atto a rogito del Notaio Dott. [●] (Rep./Racc. [●]/[●]), e con la sottoscrizione del presente Accordo Modificativo manifesta il proprio consenso alla modifica della Convenzione medesima e ne diviene parte integrante e sostanziale;

c) il compendio immobiliare oggetto di intervento, di natura ex industriale, risulta attualmente dismesso, in evidente stato di fatiscenza strutturale e obsolescenza funzionale. Ai fini dell'attuazione della Convenzione 2021 si evidenzia che: (i) ad oggi sono in corso i lavori per la realizzazione delle opere, salvo gli interventi su Corso Matteotti che risultano quasi completati, per i quali sarà necessario redigere C.R.E./collaudo con oneri a carico delle Parti; (ii) è stato già versato il contributo pari a euro 1.340.850,00 (unmilionetrecentoquarantamilaottocentocinqua virgola zero zero) del costo di costruzione riferito al Permesso di Costruire n. 91 rilasciato il 25 maggio 2021;

d) a causa del generalizzato e significativo rincaro dei prezzi dei materiali edili e delle materie prime intervenuto a causa dei conflitti bellici in essere e dell'aumento del costo dell'energia, tenuto altresì conto della necessità di contenere entro i limiti sostenibili il conseguente aggravio di costi per l'Attuatore nella realizzazione delle opere pubbliche previste nella Convenzione 2021, sono necessarie modifiche alle previsioni progettuali relative alla realizzazione delle strutture commerciali ivi previste, nonché l'aggiornamento del quadro economico relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e, quindi, una modifica convenzionale funzionale a

regolare gli aspetti negoziali connessi;

e) l'evoluzione delle modalità di consumo e della domanda espressa dagli utilizzatori come contenuta nel Programma Pluriennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PPSSC) approvato da Regione Lombardia con delibera di Consiglio regionale n. XI/2547 del 18 ottobre 2022 hanno indotto ad una complessiva rivalutazione dell'offerta commerciale nell'ambito di trasformazione, con conseguente ridimensionamento e riorganizzazione delle superfici di vendita, al fine di garantire la sostenibilità urbanistica, la coerenza con gli strumenti sovraordinati e una maggiore fattibilità dell'attuazione;

f) con delibera di Consiglio comunale n. 50 del 20 dicembre 2021 il Comune di Meda ha adottato una prima variante agli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio (il “**PGT**”), successivamente approvata con delibera di Consiglio comunale n. 12 del 4 aprile 2022, e con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 3 luglio 2025, il Comune ha adottato una variante generale al PGT vigente;

g) in data [●] Officine Mak e Bennet (i “**Soggetti Attuatori**”) hanno quindi presentato, previa condivisione con il Comune, una prima modifica del progetto esecutivo delle Opere Pubbliche approvata con provvedimento dirigenziale n. [●] del [●] che presuppone la rinuncia alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita, rinuncia la cui efficacia decorre dalla sottoscrizione del presente Accordo Modificativo, come risulta da atto allegato sub [●] e [●];

h) in data [●] i Soggetti Attuatori hanno infatti presentato una proposta modificativa al Piano Attuativo (la “**Modifica al P.A.**”) conforme al PGT vigente, che tiene conto della modifica al progetto esecutivo delle Opere Pubbliche di cui alla precedente premessa *sub lett. G*). Tale Modifica al P.A. è corredata di: (i) schema di Accordo Modificativo alla Convenzione 2021; (ii) nuovi elaborati progettuali; (iii) nuovo quadro oneri (il “**Nuovo Quadro Oneri**”);

i) a corredo della suddetta proposta, i Soggetti proponenti hanno depositato gli elaborati qui di seguito indicati:

A - Elaborati grafici

[●]

B - Allegati

[•]

j) la Modifica al P.A. risulta conforme alla vigente disciplina legislativa e regolamentare statale e regionale, nonché alle previsioni di PGT vigente e agli strumenti di programmazione sovraordinati, oltre che congruente con i prevalenti pubblici interessi di natura urbanistica, edilizia, ambientale, commerciale, viabilistica e territoriale;

k) la Modifica al P.A. sostanzialmente prevede una riduzione della Superficie Lorda di Pavimento (la “SLP”) complessiva rispetto alla Convenzione 2021 (da mq. 15.410 - quindicimilaquattrocentodieci virgola zero zero - a mq. 10.801 - diecimilaottocentouno virgola zero zero), con conseguente diminuzione delle volumetrie totali dell'intervento, senza pregiudicare la funzionalità urbanistica ed edilizia dell'ambito di trasformazione;

l) tra le modifiche più significative introdotte dalla variante si riscontra l'eliminazione della previsione relativa alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita (la “GSV”) articolata nel format distributivo del Centro Commerciale, non più attuale rispetto agli scenari evolutivi della rete commerciale, e la conseguente realizzazione, nei Lotti 4 e 5, di due Medie Strutture di Vendita (la “MSV”);

m) nei Lotti 2 e 3 è altresì prevista la realizzazione di tre MSV, oltre ad una somministrazione nel Lotto 1;

n) la rinuncia alla realizzazione della GSV determina un generale ridimensionamento del carico urbanistico generato dall'intervento, rendendo non più necessarie alcune opere pubbliche e di urbanizzazione primaria originariamente previste dalla Convenzione 2021 e strettamente connesse alla presenza di tale struttura. Di conseguenza la variante prevede a titolo esemplificativo:

- la soppressione della “piazza sospesa” con soluzione a pilotis;
- la soppressione della pista ciclabile posta a cavaliere tra i Lotti 2 e 3;
- la soppressione del sottopasso già previsto per collegare l'ambito alla rotatoria di Via Cadorna, così come la soppressione del tratto stradale vicino al cimitero;
- la ridefinizione del perimetro delle superfici a verde pubblico a ovest

del comparto, sull'asse del Torrente Tarò;

- la modifica della rotatoria posta a sud del comparto per collegare le nuove attività commerciali in progetto e di una nuova strada parallela alla linea ferroviaria, fino al collegamento con Via Busnelli;

O) è stata altresì conseguentemente modificata la viabilità interna al comparto, con l'eliminazione del tracciato viario originariamente previsto attorno ai Lotti 4 e 5, al fine di ottimizzare la fruibilità degli spazi interni e ridurre l'estensione delle superfici impermeabili, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale;

P) è stato confermato il parere favorevole (provvedimento Prot. RFI-VDO-DOIT.MI.ING\A0011\P\2024\0000412 del 10 gennaio 2024 con proroga ottenuta con provvedimento Prot. RFI-VDO-DOIT.MI.ING\A0011\P\2025\0002418, in data 24 settembre 2025) da parte di Ferrovie dello Stato relativo alla realizzazione delle opere stradali poste in prossimità della fascia di rispetto ferroviario che interessa una porzione di metri 30 (trenta) di larghezza a partire dal binario esistente, posta nella porzione meridionale dell'ambito. Tali opere dovranno essere concluse entro il 10 gennaio 2029;

Q) sono state rilasciate dallo Sportello Unico per le Attività Produttive (c.d. SUAP) del Comune di Meda le seguenti autorizzazioni commerciali:

- 1) n. [●] del [●];
- 2) n. [●] del [●];
- 3) n. [●] del [●];

R) previa verifica dell'istruttoria conclusasi con atto n. [●] del [●] a firma di [●], con deliberazione della Giunta comunale n. [●] del [●], esecutiva a sensi di legge, sono stati adottati lo schema del presente Accordo Modificativo della Convenzione 2021 ed i relativi allegati, che sono stati definitivamente approvati con deliberazione della Giunta comunale n. [●] del [●].

VISTI

- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i.,
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.,

- il Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.,
- il Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;
- la Variante agli atti costituenti il PGT adottata con delibera di Consiglio comunale n. 50/2021 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. 12/2022 che è stata pubblicata il 26 aprile 2023 sul B.U.R.L. (Serie avvisi e concorsi n. 17/2023);
- la Variante generale al PGT vigente adottata con delibera di Consiglio comunale n. 21 del 3 luglio 2025.

Tutto ciò premesso, stipulano e convengono quanto segue:

ART. 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente atto.
2. Tutti i riferimenti al quadro oneri, anche se contenuti nella Convenzione 2021, devono intendersi riferiti al Nuovo Quadro Oneri allegato sotto la lettera [●] al presente Accordo Modificativo.
3. Tutte le previsioni della Convenzione 2021 non interessate dal presente Accordo Modificativo restano pienamente valide ed efficaci tra le Parti. Per contro, le previsioni della Convenzione 2021 che risultano incompatibili con le previsioni del presente Accordo Modificativo sono da considerarsi inefficaci anche se non espressamente modificate o soppresse.

ART. 2 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 2 DELLA CONVENZIONE 2021

1. All'articolo 2, punto 1, della Convenzione 2021 dopo le parole “*con deliberazione della Giunta Comunale n. 10 del 20 gennaio 2021*” è aggiunto quanto segue: “*e con successiva deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●]*”.
2. All'articolo 2, punto 2, della Convenzione 2021 le parole “*- in linea di continuità con il sistema delle “invarianti” declinato nell'originario Piano Attuativo del 2016 - a*” sono soppresse.
3. All'articolo 2, punto 3, della Convenzione 2021 le parole “*il Soggetto Attuatore, Società "OFFICINE MAK - S.R.L.", si impegna*” sono sostituite come segue: “*i Soggetti Attuatori, Officine Mak S.r.l. e Bennet S.p.A., si impegnano*” e le parole “*all'aggiornamento di PA, depositati presso l'Ufficio*

Tecnico Comunale” sono sostituite come segue: “all’aggiornamento di PA come da ultimo modificato con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], depositati presso l’Ufficio Tecnico Comunale”.

4. L’articolo 2, punto 5, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“In applicazione dei disposti di cui all’art. 28, comma 7 della L. 1150/1942, la realizzazione della capacità edificatoria dedotta nell’aggiornamento del Piano Attuativo, da ultimo approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. [●] del [●], complessivamente pari a mq. 10.801,00 (diecimilaottocentouno virgola zero zero) di SLP, è articolata in cinque distinti Lotti di intervento, e potrà essere realizzata anche in Fasi tra loro successive, da attuarsi comunque entro il termine di validità della presente Convenzione. In caso di attuazione per Lotti funzionali e/o per fasi successive, dovranno comunque essere realizzate, contestualmente al primo Lotto, tutte le opere di urbanizzazione primaria funzionali ad assicurare la corretta accessibilità al compendio; per quel che concerne, invece, gli interventi urbanizzativi strettamente correlati a ciascun Lotto funzionale (i.e. parcheggi ad uso pubblico e verde), i medesimi dovranno essere approntati contestualmente alla realizzazione degli interventi privati previsti per ciascun Lotto funzionale, anche ai fini del conseguimento della relativa agibilità ai sensi dell’art. 24, D.P.R. n. 380/2001”.*

5. L’articolo 2, punto 8, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“Il rilascio delle singole autorizzazioni commerciali di media struttura di vendita è in capo al Comune di Meda ed avverrà - in applicazione delle procedure previste dall’art. 8 del D.Lgs. 114 - in correlazione ed in via contestuale alla formazione dei correlati titoli edilizi abilitativi”.*

ART. 3 - MODIFICHE ALL’ARTICOLO 3 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L’articolo 3, punto 1, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“In relazione al disposto dell’art. 46, comma 1, lettere a) e b) della LR 12/2005, il Soggetto Attuatore assume gli impegni qui di seguito riportati.*

a) Aree in prevista cessione gratuita al Comune di Meda per opere di urbanizzazione primaria.

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere con successivo, separato atto al Comune di Meda, che accetta, le aree necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità, rotatorie e sottoservizi) in estensione complessiva di mq. 4.997,00 (quattromilanovecentonovantasette virgola zero

zero) (cfr. Tav. 8.1 di PA - "Verifiche planivolumetriche - Superficie territoriale, fondiaria, cessioni e coperta"), unitamente alle opere che verranno approntate in tali aree.

b) Aree in prevista cessione gratuita al Comune di Meda a titolo di dotazione di standard urbanistici.

I Soggetti Attuatori si impegnano a cedere - con successivo, separato atto - al Comune di Meda, che accetta, le aree e le superfici di seguito indicate, unitamente alle opere che verranno ivi realizzate a titolo di dotazione di standard urbanistici (cfr. Tav. 8.1 di PA - "Verifiche planivolumetriche - Superficie territoriale, fondiaria, cessioni e coperta"):

- (i) aree a verde pubblico in estensione complessiva di mq. 8.280,00 (ottomiladuecentoottanta virgola zero zero);*
- (ii) aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclopedonali nel verde, in estensione complessiva pari a mq. 630,00 (seicentotrenta virgola zero zero).*

Complessivamente, la dotazione di aree e superfici in prevista cessione gratuita al Comune di Meda a titolo di dotazione di standard urbanistici ammonta a mq. 8.910,00 (ottomilanovecentodieci virgola zero zero).

c) Aree oggetto di asservimento ad uso pubblico a titolo di standard urbanistici.

I Soggetti Attuatori, in via ulteriore alla prevista cessione di aree a standard di cui alla precedente lettera b), si impegnano, con successivo e separato atto pubblico, ad assicurare la seguente, ulteriore dotazione urbanizzativa a titolo di aree e superfici in asservimento ad uso pubblico per standard urbanistici (cfr. Tav. 8.3 di PA "Verifica planivolumetrica dotazione a servizi e parcheggi pertinenziali"), mediante la costituzione di servitù ad uso pubblico sulle aree e superfici, aventi estensione complessiva pari a mq. 13.290 (tredicimiladuecentonovanta virgola zero zero), destinate a parcheggi di uso pubblico.

Alla luce di quanto sopra, le parti si danno reciprocamente atto che la dotazione complessiva di aree e superfici a standard urbanistici ammonta a mq. 22.200,00 (ventiduemiladuecento virgola zero zero), di cui mq. 8.910,00 (ottomilanovecentodieci virgola zero zero) in prevista cessione gratuita al Comune di Meda, e mq. 13.290 (tredicimiladuecentonovanta virgola zero zero) oggetto di previsto asservimento all'uso pubblico".

2. All'articolo 3, punto 2, della Convenzione 2021 le parole “*il Soggetto Attuatore si impegna*” sono sostituite come segue: “*i Soggetti Attuatori si impegnano*”.
3. All'articolo 3, punto 3, della Convenzione 2021 le parole “*del Soggetto Attuatore*” sono sostituite come segue: “*dei Soggetti Attuatori*”.
4. L'articolo 3, punto 5, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: “*I Soggetti Attuatori garantiscono al Comune di Meda la piena ed esclusiva proprietà delle aree e/o superfici in cessione o in asservimento perpetuo all'uso pubblico, assicurandone, altresì, la piena ed incondizionata libertà da pesi, vincoli, ipoteche* (ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Milano 2 il 23 luglio 2012 ai nn. 75232/13083 a favore della “Banca Popolare di Bergamo S.p.A.”, con sede in Bergamo, che sarà assentita di totale cancellazione in forza di atto in data odierna), *servitù, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, apparenti e non apparenti, di qualsiasi tipo e natura, salvo altri vincoli esistenti, già noti alle parti, ovvero conseguenti a disposizioni normative cogenti, ovvero derivanti dalla presenza di sottoservizi tecnologici; quanto sopra, ad eccezione della servitù relativa alla cabina dell'Enel S.p.A. insistente su parte del mappale 156 del foglio 32 (ex mappale 43), servitù che i Soggetti Attuatori si impegnano a far estinguere prima della consegna al Comune delle aree oggetto di prevista cessione gratuita al medesimo, nonché del vincolo espropriativo gravante sull'area di cui al successivo comma 8”.*
5. All'articolo 3, punto 8, della Convenzione 2021 le parole “*A fronte della mancata cessione di tale area, il Soggetto Attuatore, nella sua qualità di aente causa dell'originaria obbligata, si impegna a versare al Comune di Meda il corrispondente economico di tutte le somme che verranno percepite a titolo di indennità di espropriazione, maggiorate degli interessi (qualora dovuti). Tali importi verranno corrisposti dal Soggetto Attuatore al Comune di Meda entro trenta giorni dalla data del relativo pagamento, data che il Soggetto Attuatore sarà tenuto a dimostrare a mezzo di specifici documenti*” sono sostituite come segue: “*A fronte della mancata cessione di tale area, i Soggetti Attuatori, nella loro qualità di aente causa dell'originaria obbligata, si impegnano a versare al Comune di Meda il corrispondente economico di tutte le somme che verranno percepite a titolo di indennità di espropriazione, maggiorate degli interessi (qualora dovuti). Tali importi verranno corrisposti dai Soggetti Attuatori al Comune di Meda entro trenta giorni dalla data del*

relativo pagamento, data che i Soggetti Attuatori saranno tenuti a dimostrare a mezzo di specifici documenti”.

6. L’articolo 3, punto 10, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“Le Parti si danno reciprocamente atto che l’uso pubblico dei parcheggi dei nuovi fabbricati di cui al precedente comma 1, lettera c), avverrà negli orari di apertura delle singole medie strutture di vendita previste dall’aggiornamento del Piano Attuativo da ultimo approvato con deliberazione di Giunta comunale n. [●] del [●]. Eventuali modifiche dell’orario di apertura al pubblico o differente regolamentazione dovranno essere preventivamente concordate con il Comune di Meda”.*

7. All’articolo 3, punto 11, della Convenzione 2021 le parole *“, in particolare,”* sono eliminate e le parole *“il soggetto Attuatore potrà”* sono sostituite come segue: *“i Soggetti Attuatori o i loro aventi causa potranno”*.

8. All’articolo 3, punto 13, della Convenzione 2021 le parole *“del Soggetto Attuatore”* sono sostituite come segue: *“dei Soggetti Attuatori”*.

ART. 4 - MODIFICHE ALL’ARTICOLO 4 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L’articolo 4 della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“1. In relazione al disposto dell’art. 46, comma 1, lettera b), della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, ovvero a far realizzare, a proprie esclusive cura e spese (ivi comprese quelle di progettazione, nonché ogni altro onere connesso al rispetto delle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia), le seguenti opere di urbanizzazione indicate nel presente articolo, così come individuate negli elaborati dell’aggiornamento del Piano Attuativo, che saranno meglio definite nei rispettivi Progetti Definitivi che verranno assentiti dalla Giunta Comunale con specifico atto deliberativo.*

1) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) Opere di potenziamento del sistema viabilistico, comprensive di impianti di illuminazione e di smaltimento delle acque meteoriche

a1) realizzazione di nuova rotatoria su Via Cadorna, funzionale all’ingresso all’Ambito di Trasformazione “Ex Medaspan”, correttamente dimensionata sulla stima dei flussi di traffico attesi;

a2) apprestamento di nuovo asse di collegamento con via Busnelli, parallelo al rilevato ferroviario FS, con innesto alla viabilità interna all’Ambito di

Trasformazione in corrispondenza di una seconda, nuova rotatoria, funzionale a facilitare lo smistamento dei flussi veicolari ed il traffico dei mezzi pesanti;

a3) approntamento della viabilità di servizio ai nuovi edifici in progetto;
a4) ridisegno di Via Generale Giardino, con declassamento a bretella di accesso per la proprietà privata confinante con le aree oggetto di Piano Attuativo.

b) Opere di potenziamento del sistema della mobilità ciclopedenale

b1) realizzazione di un percorso ciclopedenale di collegamento nord - sud lungo le sponde del torrente Tarò;

b2) realizzazione di percorso ciclopedenale di attraversamento del torrente Tarò fino all'intersezione con Via Busnelli;

c) Opere a verde pubblico, comprensive di impianti di illuminazione:

c1) sistemazione spondale delle aree contigue alle sponde del torrente Tarò;

2. Il tutto come meglio illustrato e rappresentato nella Relazione tecnica e nella Relazione illustrativa delle opere di urbanizzazione, rispettivamente indicate alla modifica dell'aggiornamento al Piano attuativo sub All. [●] e [●], alle quali si rinvia per gli approfondimenti di dettaglio.

3. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria di cui alle precedenti lettere a), b) e c) ammonta, complessivamente, ad euro [●] ([●] virgola [●]), così come meglio dettagliato nel "Quadro Economico", annesso all'aggiornamento del Piano Attuativo sub All. [●]), di cui risultano già versati euro [●] ([●]), che non sono più dovuti.

4. Le Parti si danno reciprocamente atto che la realizzazione delle suddette opere avverrà ad esclusiva cura e spese dei Soggetti Attuatori, a scomposto integrale e indifferenziato degli oneri di urbanizzazione dovuti. Per l'approntamento di dette opere troveranno applicazione i disposti dell'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

5. Attesa la possibilità di realizzare gli interventi previsti nell'aggiornamento del Piano Attuativo per Lotti funzionali e per Fasi anche successive, le Parti si danno reciprocamente atto che, contestualmente all'avvio degli interventi privati relativi al primo Lotto attuativo, dovrà essere avviata anche la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo.

6. Le opere di urbanizzazione primaria indicate dovranno essere integralmente ultimate nel termine assegnato nella determina di approvazione dei correlati Progetti Esecutivi. Sono peraltro ammesse le proroghe al termine di esecuzione delle opere previste dalla vigente legislazione, nonché quelle disposte dall'art. 15 DPR 380/2001 correlate a motivate esigenze tecniche connesse alla complessità della realizzazione.

7. Ai fini del conseguimento dell'agibilità degli interventi, dovranno essere ultimate, entro i termini assegnati, le opere di accessibilità viabilistica di cui alla precedente lettera a), comprensive dei correlati servizi e sotto-servizi tecnologici, nonché i parcheggi ad uso pubblico (di cui al successivo punto 2) direttamente afferenti a ciascun Lotto funzionale del progetto dedotto nell'aggiornamento del Piano Attuativo PA.

8. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di cui sopra, che dovrà comunque essere certificata dal Direttore dei Lavori, i Soggetti attuatori daranno immediata notizia, a mezzo PEC, al Comune, il quale disporrà, per mezzo dell'Ufficio Tecnico Comunale, le necessarie operazioni di collaudo, anche per stralci funzionali. Le operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato (positivo o negativo) e salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili, l'obbligazione relativa all'opera ultimata s'intenderà adempiuta ed il titolo della relativa garanzia sarà restituito al Soggetto Attuatore. Resta comunque ferma la responsabilità per difetti e rovina.

9. Il costo delle operazioni di collaudo sarà integralmente a carico dei Soggetti Attuatori, che si impegnano a rifondere il costo medesimo entro trenta giorni dalla richiesta scritta da parte del Comune.

10. Una volta positivamente concluso il collaudo, i Soggetti Attuatori si impegnano a trasferire al Comune la proprietà ed il possesso delle aree oggetto di cessione, nonché a costituire asservimento ad uso pubblico, secondo il regime previsto per le aree oggetto di conferimento; del trasferimento, ovvero dell'asservimento ad uso pubblico, sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle predette opere.

11. Per le porzioni di terreno non cedute ed in cui avranno sede le pubbliche reti fognaria, idrica, telefonica, di distribuzione del gas e dell'energia elettrica,

i Soggetti Attuatori riconoscono al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione o di sostituzione eventualmente necessarie, sempreché le stesse non competano alla Società ovvero agli enti erogatori.

12. Officine Mak e Bennet, per quanto di competenza, si impegnano a provvedere, a propria cura e spese, agli allacciamenti di cui all'art. 44, comma 14, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

2) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Oltre a quanto previsto ai commi che precedono, i Soggetti Attuatori si impegnano a realizzare, ad esclusiva propria cura e spese e senza possibilità di scomputo, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

d) parcheggi di uso pubblico dei nuovi fabbricati in progetto.

La realizzazione delle suddette opere sarà assentita nel contesto del rilascio/perfezionamento dei titoli edilizi abilitativi all'appontamento degli interventi privati alle quali esse si riferiscono.

In relazione a dette opere trovano applicazione, in quanto compatibili, le disposizioni di cui ai precedenti commi 4, 5, 6, 7 e 8".

ART. 5 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 5 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L'art. 5 della Convenzione 2021 è incompatibile con le nuove previsioni stabilite dalle Parti nel presente atto e pertanto resta privo di ogni effetto.

ART. 6 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 6 DELLA CONVENZIONE 2021

1. All'articolo 6, punto 1, della Convenzione 2021 viene aggiunto il seguente ultimo periodo: *"Le Parti danno atto che risultano già versati euro 1.340.850,00 (unmilionetrecentoquarantamilaottocentocinquanta virgola zero zero) a titolo di contributo afferente al costo di costruzione per la realizzazione del nuovo edificio commerciale di cui al Permesso di Costruire n. 91 rilasciato in data 25 maggio 2021, il tutto come meglio identificato nel Nuovo Quadro Oneri allegato sub. Lettera [●]."*

2. L'articolo 6, punto 2, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *"2. In relazione ai disposti di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, le Parti attestano che il maggior valore derivante al compendio immobiliare in virtù della variante urbanistica correlata all'originario PA del 2016 è pari a euro 1.855.000,00*

(un milione e ottocento cinquanta cinquemila virgola zero zero); conseguentemente, il Soggetto Attuatore della Convenzione 2021, contestualmente alla stipula stessa, ha corrisposto al Comune di Meda il 100% (cento per cento) di tale importo, come risulta dalla quietanza di versamento n. [●] emessa dalla Tesoreria comunale il [●] a titolo di contributo straordinario, vincolato dall'Amministrazione comunale a specifico centro di costo per (i) la realizzazione di opere pubbliche e servizi di interesse pubblico e generale da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento (ii) l'acquisizione da parte dell'Ente di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

3. L'articolo 6, punto 3, della Convenzione 2021 è soppresso.

ART. 7 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 7 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L'articolo 7, punto 1, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: "1. A garanzia dell'integrale ed esatto adempimento degli obblighi previsti dal precedente art. 4, punto 1) (Opere di urbanizzazione primaria), i Soggetti Attuatori consegnano, contestualmente alla stipulazione della presente Convenzione, una singola polizza fideiussoria assicurativa, a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione, per l'importo di euro [●] ([●] zero) pari al [●] % ([●]) del costo previsto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a carico della Società. Qualora il valore delle opere risultante dai progetti esecutivi risulti superiore all'importo sopra indicato la fideiussione dovrà essere adeguata a tale importo. La nuova polizza fideiussoria assicurativa sostituisce la precedente polizza del [●] di importo pari a [●], in relazione alla quale il Comune ne autorizza lo svincolo".

2. L'articolo 7, punto 3, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: "3. In via ulteriore a quanto sopra, i Soggetti Attuatori, a garanzia dell'integrale adempimento degli obblighi di cui al precedente art. 6, comma 4 della presente Convenzione, consegnano, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, una singola polizza fideiussoria assicurativa, a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione della Società, per l'importo di euro [●] ([●]), corrispondente al [●] % (cento per cento) dell'importo dell'obbligazione unilateralmente assunta dai Soggetti Attuatori a titolo di azioni di sostenibilità, da assolversi mediante la realizzazione di opere di corrispondente valore economico che saranno individuate dall'Amministrazione comunale entro 3 (tre) mesi dalla data di sottoscrizione della presente Convenzione. La nuova polizza fideiussoria assicurativa

sostituisce la precedente polizza del [●] di importo pari a [●], in relazione alla quale il Comune ne autorizza lo svincolo”.

ART. 8 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 9 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L'articolo 9, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *“1. Il Soggetto Attuatore potrà cedere a terzi, in tutto od in parte ed a qualsiasi titolo, la proprietà ovvero la disponibilità delle aree ricomprese nell'Ambito AT1 “Ex Medaspan”, e le connesse posizioni giuridiche in merito all'attuazione della presente Convenzione; in tal caso, l'avente o gli aventi causa si sostituiranno ad ogni effetto ai Soggetti Attuatori assumendo solidalmente tutte le obbligazioni della presente Convenzione poste a carico del dante causa, per quanto oggetto dell'eventuale acquisizione.*

2. *È fatta salva, peraltro, la facoltà di ciascun Soggetto Attuatore di conservare detta qualifica di Soggetto Attuatore, anche in relazione alle aree cedute, del pari conservando in capo a sé medesimo anche gli obblighi proporzionalmente inerenti alle aree cedute, con imputazione esclusivamente a proprio carico delle garanzie fideiussorie relative, nel qual caso gli acquirenti non assumono responsabilità, neppure in via solidale.*

3. *Le facoltà di cui al comma precedente sono sin d'ora riconosciute anche a ciascun avente causa di ciascun Soggetto Attuatore, con l'osservanza delle stesse condizioni ivi stabilite.*

4. *Nei casi di cui ai commi precedenti, e fatta salva la facoltà di cui al comma 2, i subentranti sono obbligati a depositare garanzie fideiussorie di valore, affidabilità ed ammontare pari a quelle depositate dal dante causa, quale condizione per la liberazione di quest'ultimo dagli obblighi previsti dalla presente Convenzione.”.*

ART. 9 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 10 DELLA CONVENZIONE 2021

1. All'articolo 10, punto 1, della Convenzione 2021 le parole *“della Società”* sono sostituite come segue: *“delle Società”*. Resta inteso che l'art. 10, punto 1, della Convenzione 2021 si interpreta nel senso che il termine ivi previsto di cinque anni decorre dalla data di stipulazione del presente Accordo Modificativo.

ART. 10 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 12 DELLA CONVENZIONE 2021

1. All'articolo 10, punto 1, della Convenzione 2021 le parole *“del Soggetto Attuatore”* sono sostituite come segue: *“dei Soggetti Attuatori”*.

ART. 11 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 13 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L'articolo 12, della Convenzione 2021 è sostituito come segue: *"1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo comma, DPR 6 giugno 2001 n. 380, si allega al presente Atto sotto la lettera "[●]" certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Meda in data [●], e le parti dichiarano che successivamente a tale data non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici riguardanti gli immobili in contratto."*.

ART. 12 - MODIFICHE ALL'ARTICOLO 15 DELLA CONVENZIONE 2021

1. L'articolo 15 della Convenzione 2021 è soppresso.