

N.[●] di repertorio

N.[●] di raccolta

## ACCORDO MODIFICATIVO

DELLA CONVENZIONE DI AGGIORNAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO  
CONCERNENTE L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1 - "EX MEDASPAN"  
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 (unmilionetrecentoquarantamilaottocentocinquanta 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 (ottomiladuecentottanta 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 (ventidue miladuecento 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 della 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 avente 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 aventi 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 ciclopeditone*

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

*b2) realizzazione di percorso ciclopeditone 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 allegate 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 scomputo 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'approntamento 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*

(unmilioneottocentocinquantacinquemila 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.