

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI CORNAREDO E 2C SVILUPPO IMMOBILIARE S.P.A. PER L'ESECUZIONE DEL PIANO ATTUATIVO PER LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA "EX ICOMA"

L'anno [●], addì [●] del mese di [●] ([●] / [●] / 202[●]), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor [●], notaio in [●] si sono costituiti i Signori:

[●], nato a [●] il [●], domiciliato per la carica presso la Casa Municipale che dichiara di intervenire nella sua qualità di [●] del **COMUNE DI CORNAREDO** (P.IVA [●] - C.F. [●]) via [●], [●], munito degli idonei poteri in attuazione dello statuto comunale e del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i., nonché in forza di decreto di nomina n. [●] del [●] rilasciato dal Sindaco del Comune di Cornaredo in data [●] che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera “[●]”, e giusta delibera della Giunta comunale n. [●] del [●] (di seguito, il “**Comune**”);

e

[●], nato a [●] il [●], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene non in proprio bensì quale [●] della società **2 C Sviluppo Immobiliare S.p.A.** con sede legale in [●], via [●] n. [●], con capitale sociale di Euro [●] ([●] / [●]) interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di [●] con il codice fiscale, numero di iscrizione a partita IVA [●] ed iscritta al R.E.A. con il numero [●], munito degli occorrenti poteri in forza di [●] (di seguito, il “**Soggetto Attuatore**”);

di seguito congiuntamente denominati come le “**Parti**”;

PREMESSO CHE

- a) Il Soggetto Attuatore è proprietario del compendio immobiliare identificato al Catasto Fabbricati al foglio 5, particelle graffate 148, 204 sub. 701, 153 sub 701, 155 sub 701, 158, sub. 701, 165, 169 sub 701, 171 sub 701, 172, 175, 179, 182, 183 sub 701, 184 sub 701, 185, 186, 200 sub 701, 150, 184 sub 702; il tutto meglio individuato nella planimetria [●] che si allega al presente atto sotto la lettera “[●]” (di seguito anche, il “**Compendio Immobiliare**” o “**Compendio**”);
- b) Il Compendio Immobiliare è pervenuto in proprietà al Soggetto Attuatore in forza di atto di compravendita a rogito del notaio Maria Cinzia Restelli (rep./racc. 9214/4467 del 22 febbraio 2024), registrato a Milano il giorno 23 febbraio 2024 al n. 16191 e trascritto a Milano 2 in data 23 febbraio 2024 n. 22822/6413;

- c) Il Compendio Immobiliare insiste su un'area di 65.870 mq occupata dagli edifici aventi destinazione industriale del cd. Ex stabilimento Icoma, completamente dismesso;
- d) A seguito di indagini ambientali eseguite nel 2008, che hanno accertato il superamento delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione – CSC della Tabella 1/B per zinco, nichel, rame, idrocarburi pesanti e leggeri, e di indagini integrative svolte dal Soggetto Attuatore a seguito della compravendita del Compendio nel giugno 2024, questi ha presentato, in data 25 novembre 2024, un Progetto di Bonifica ai sensi dell'articolo 242 *bis* del D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 ed in data 10 aprile 2026 un Piano di Caratterizzazione integrativo, ad oggi in fase di approvazione;
- e) Gli edifici presenti nel Compendio hanno una superficie lorda – SL di 22. 278,08 *mq come dimostrato dall'Allegato no. 3 all'istanza presentata dal Soggetto Attuatore il 7 aprile 2025 e successive integrazioni (descritta alla premessa (i) che segue) e dall'Atto di Densità Edilizia (RG 82406 – RP 58661 a rogito Notaio Scotti) del 30 ottobre 1990;*
- f) il Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio comunale n. 13 del 4 aprile 2019 classifica l'area del Compendio Immobiliare, in parte, nel Piano delle Regole come “**ARU 08 Ex-Icoma**” e, in parte, nel Piano dei Servizi come V2 “**Area a verde Naturalistico**”;

PREMESSO INOLTRE CHE

- g) in data 21 febbraio 2024, il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Cornaredo la perizia asseverata giurata, ai sensi dell’art. 40 *bis* della Legge Regionale n. 12 dell'11 marzo 2005 "*Legge per il Governo del Territorio*" ("**L.R. 12/2005**"), a firma dell’Arch. Zeno Niccolo’ Andrea Piccoli registrata al protocollo del Comune con n. 4549 e 4550, mediante la quale il Soggetto Attuatore ha attestato che il Compendio Immobiliare presenta le condizioni per essere classificato come "patrimonio edilizio dismesso con criticità" essendo lo stesso dismesso da diversi anni e ricorrendo le condizioni di criticità urbana, ambientale e sociale, come descritte e asseverate nella citata perizia;
- h) Ai sensi dell'articolo 40 *bis*, comma 1, della L.R. 12/2005, la verifica comunale sulla perizia è da intendersi assolta con esito positivo a partire dal 21 aprile 2024, decorsi sessanta giorni dal deposito della stessa;
- i) Con istanza del 7 aprile 2025 protocollata al n. 9441, integrata il 16 aprile 2025 con prot. 10601, il Soggetto Attuatore ha presentato una proposta progettuale in deroga, ai sensi delle previsioni di cui agli articoli 40 e 40 *bis* della L.R. 12/2005, proponendo la

rigenerazione del Compendio Immobiliare, mediante un processo di riqualificazione dell'area che prevede (i) l'applicazione dei parametri urbanistici di cui all'articolo 63 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole del PGT comunale, secondo apposita scheda di dettaglio adeguata al Compendio, (ii) il mantenimento della destinazione d'uso produttiva, che include la funzione *data center* tra gli usi consentiti (iii) l'attuazione della proposta mediante Piano attuativo;

- j) In accoglimento dell'istanza del Soggetto Attuatore, con Delibera n. 33 del 16 giugno 2025, il Consiglio Comunale ha
- (i) riconosciuto e individuato il Compendio Immobiliare quale immobile degradato e abbandonato,
 - (ii) attestato la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dello stesso,
 - (iii) concesso e approvato l'applicazione degli incentivi e della deroga ai sensi dell'art. 40 *bis* della L.R. 12/2005, come da proposta di intervento e relativa scheda dei parametri urbanistici di cui all'istanza del 7 aprile 2025, come integrata il 16 aprile 2025,
 - (iv) demandato alla Giunta comunale la definizione, l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, ritenendo che il ricorso alla pianificazione attuativa possa garantire l'armonizzazione dell'intervento di rigenerazione urbana con la strategia urbanistica complessiva del Comune di Cornaredo;
- k) La Delibera n. 33 del 16 giugno 2025, il Consiglio Comunale è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi a partire dal 26 giugno 2025, diventando così esecutiva il 7 luglio 2025;
- l) In data 23 dicembre 2005, con prot. n. 34036 del 24 dicembre 2025, PE 420/2025, il Soggetto Attuatore ha presentato istanza di piano attuativo per la rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso, costituito dal Compendio e dalle aree di pertinenza, tramite la realizzazione di un complesso produttivo ad uso *data center*;
- m) durante la fase istruttoria e valutativa del progetto, all'esito di verifiche di maggior dettaglio sulle dimensioni progettuali dell'area di intervento, è stato appurato che la Superficie Territoriale (ST) del progetto corrisponde a mq 64.163,00;

- n) il progetto di piano attuativo è conforme alla scheda approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n. 33 del 16 giugno 2025 e la minore dimensione della ST non comporta alcuna modifica sostanziale dei parametri urbanistici iv indicati;
- o) *sul progetto di piano attuativo si è espressa favorevolmente la Commissione per il Paesaggio del Comune di Cornaredo come da parere [●];*
- p) nell'ambito della fase istruttoria e valutativa del progetto di piano attuativo, il Comune ha esaminato le caratteristiche, le dimensioni e l'impatto complessivo del piano e ha valutato congrue e sufficienti le misure previste dal piano stesso, che consistono (i) nell'esecuzione di un intervento di rigenerazione di un'area dismessa (ii) nella realizzazione, a totale carico del Soggetto Attuatore, di un parcheggio pubblico, (iii) nella realizzazione di una fascia di mitigazione alberata lungo il confine nord ed ovest prospiciente il Parco Agricolo, (iv) nella rinuncia alla misura di incentivazione prevista dall'articolo 64 delle NTA del Piano delle Regole che avrebbe consentito l'abbattimento del 50% del contributo di costruzione in ragione dell'importo, sostenuto dal Soggetto Attuatore, degli oneri di bonifica e la rinuncia a misure analoghe di incentivazione per gli interventi di bonifica previsti dalla L.R. 12/2005 (v) nell'esecuzione dell'intervento di compensazione ambientale mediante realizzazione di bosco urbano di cui all'articolo 8 della presente Convenzione. Tali misure costituiscono una componente del quadro economico degli obblighi assunti dal soggetto attuatore a favore del Comune e sono da intendersi autonome rispetto a eventuali ulteriori prescrizioni, compensazioni o misure mitigative che dovessero essere richieste da enti terzi nelle successive fasi autorizzative e attuative;
- q) Il Comune prende atto che il progetto interessa un ambito produttivo già urbanizzato e impermeabilizzato oggetto di interventi di bonifica ambientale, recupero e rigenerazione territoriale, comportando la deimpermeabilizzazione di 19.985,64 mq di superfici esistenti, la realizzazione di 32.041,48 mq di aree verdi piantumate e la sostituzione edilizia di 22.278,08 mq di fabbricati esistenti.
- r) Le parti riconoscono che tali interventi determinano un miglioramento delle condizioni ambientali del sito rispetto allo stato di fatto e che, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale, adattamento climatico, incremento della biodiversità e generazione di benefici territoriali condivisi promossi dalle Linee Guida del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica per la valutazione ambientale dei data center, il soggetto attuatore assume altresì l'impegno alla realizzazione di un bosco urbano esterno al comparto quale misura aggiuntiva di incremento del capitale naturale comunale;

- s) con Legge regionale 3 giugno 2026, n. 11, recante “Disposizioni in materia di insediamento di centri dati”, la Regione Lombardia ha introdotto una disciplina specifica volta a favorire la realizzazione, l’ampliamento e il monitoraggio dei centri dati sul territorio regionale, prevedendo, tra l’altro, che l’insediamento dei centri dati in siti dismessi, ivi inclusi quelli certificati mediante la procedura di cui all’articolo 40 bis della L.R. 12/2005, costituisca una priorità insediativa; pur riconoscendo che le modalità applicative delle misure premiali connesse alle priorità del progetto saranno definite puntualmente solo durante il successivo procedimento autorizzatorio, in considerazione che con l’attuazione della L.R. 11/2026, saranno previste delle disposizioni attuative, con particolare riferimento in tema di parcheggi e alle procedure acceleratorie, si riconosce, ove applicabile, la possibilità di beneficiare delle misure introdotte da questa normativa senza che questo costituisca variante al presente piano attuativo. Resta inteso che, anche qualora il progetto di cui al successivo procedimento autorizzatorio possa beneficiare delle misure di riduzione del contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore si impegna sin d’ora a non richiederne l’applicazione con riferimento all’intervento oggetto della presente Convenzione;
- t) con delibera di Giunta n. [●] del [●] il Comune di Cornaredo ha adottato la proposta di piano attuativo;
- u) La deliberazione di adozione, unitamente a tutti gli elaborati, è depositata per quindici giorni consecutivi nella segreteria comunale, e pubblicata nel sito informatico dell’amministrazione comunale con avviso affisso all’albo pretorio;
- v) con delibera di Giunta n. [●] del [●] il Comune di Cornaredo ha approvato la proposta di piano attuativo;
- w) il presente piano attuativo, conforme al PGT e coerente con la Delibera n. 33 del 16 giugno 2025, non ha richiesto la sottoposizione a procedure amministrative di natura sovraordinata, né l’attivazione di fasi di copianificazione, in quanto la destinazione d’uso a *data center* risulta già ammessa e autorizzata dagli strumenti urbanistici vigenti e il piano è conforme alle disposizioni urbanistiche comunali.

Tutto ciò premesso,

vista la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.;

vista la L.R. 26 novembre 2019, n. 18 e s.m.i.;

Vista la L.R. 3 giugno 2026, n. 11;

vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 2025

LE PARTI CONVENGONO QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
2. Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del Piano Attuativo e della presente convenzione i seguenti elaborati tecnici e progettuali:
 - DO ED - Elenco documenti
 - Modulo di domanda 8-2025.pdf.p7m – prot. n. 34.036 del 24/12/2025
 - 4306 Esame di impatto paesistico.pdf.p7m
 - Bozza di Convenzione.pdf.p7m
 - Atto Cornaredo ICOMA.pdf.p7m
 - 4306 ES A RA 01c Relazione tecnico illustrativa.pdf.p7m
 - 4306 ES A RT 02a.pdf.p7m – Norme tecniche di attuazione del PA
 - 4306 ES A SI 03a.pdf.p7m – Relazione impatto paesistico
 - 4306 ES A SI 04c Relazione economica e programma attuativo.pdf.p7m
 - 4306 ES A SI 05a.pdf.p7m – Relazione opere di urbanizzazione
 - 4306 ES A EC 06a.pdf.p7m – Opere di Urbanizzazione - Computo Metrico Estimativo
 - 4306 ES A SI 07a.pdf.p7m – Relazione previsionale impatto acustico
 - 4306 ES A SI 08.pdf.p7m – Studio di traffico
 - 4306 ES A SI 09.pdf.p7m – Relazione geologica
 - 4306 ES A SI 10.pdf.p7m – Relazione preliminare per la connessione in alta tensione
 - 4306 ES A SI 11b Relazione quadro delle compensazioni.pdf.p7m
 - 4306_AC-0001.pdf.p7m – Stato di fatto - Inquadramento Territoriale ed Urbanistico
 - 4306_AC-0002_b_11zon.pdf.p7m – Stato di Fatto da rilievo - Sezioni territoriali
 - 4306_AC-0003_a.pdf.p7m – Stato di Fatto - Inquadramento catastale

- 4306_AC-0004.pdf.p7m – Stato di Fatto - Documentazione fotografica
- 4306_AC-0005_b.pdf.p7m – Verifica Urbanistiche: Superficie Territoriale, Superficie Fondiaria e Superficie Urbanizzazioni
- 4306_AC-0006_b.pdf.p7m – Stato di Progetto - Planivolumetrico
- 4306_AC-0007_b.pdf.p7m – Stato di Progetto - Planimetria viabilità e accessi
- 4306_AC-0008_a.pdf.p7m – Stato di Progetto - Sezioni territoriali
- 4306_AC-0009_a.pdf.p7m – Stato di Progetto - Visualizzazioni Assonometriche
- 4306_AC-0010_a.pdf.p7m – Stato di Confronto - Planivolumetrico
- 4306_AC-0011_a.pdf.p7m – Stato di Confronto - Sezioni territoriali
- 4306_AC-0012_a.pdf.p7m – Verifica vincoli, distanze e fasce di rispetto
- 4306_AC-0013_b.pdf.p7m – Verifiche Urbanistiche: Superficie Lorda, Superficie Coperta, Superficie Permeabile e Superficie Parcheggi Pertinenziali
- 4306_AC-0014_b.pdf.p7m – Verifiche Urbanistiche: Incremento diritti edificatori
- 4306_AC-0015_a.pdf.p7m – Planimetria Sottoservizi
- 4306_AC-0016_b_11zon.pdf.p7m – Opere di urbanizzazione - Piante e dettagli tipologici

ARTICOLO 2 – OGGETTO

1. La presente convenzione disciplina le modalità di attuazione del Piano Attuativo approvato per la rigenerazione urbana del patrimonio edilizio dismesso costituito dal Compendio e dalle relative aree, per come meglio individuato alla premessa (a), noto anche come area "Ex Icoma", al fine di edificarvi un complesso produttivo ad uso Data Center.
2. Gli interventi edilizi che il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare consistono pertanto:
 - (i) nella demolizione del Compendio Immobiliare e successiva costruzione di un complesso produttivo ad uso Data Center, della consistenza di 25.614,60 mq e altezza 16m;
 - (ii) nella costruzione di un parcheggio pubblico di 350 mq;
 - (iii) nella realizzazione di fasce perimetrali di verde privato;

- (iv) nell'esecuzione dell'intervento di compensazione ambientale consistente nella realizzazione di un bosco urbano.

ARTICOLO 3 – INDICI E PARAMETRI

1. L'attuazione del Piano Attuativo avverrà sulla base del progetto presentato dal Soggetto Attuatore, conforme alla Scheda approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 33 del 16 giugno 2025, ed approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. [●] del [●], il tutto come da indici e parametri indicati nell'elaborato ES A RT 02a Norme tecniche di attuazione del PA.
2. I contenuti di tale elaborato sono stati predisposti a seguito di analisi e ispezioni di maggior precisione, svolte dal Soggetto Attuatore a seguito della presentazione della proposta di piano attuativo, e sono di seguito riportati:
 - Superficie Territoriale - **ST**: 64.163,00 mq;
 - Superficie Fondiaria - **SF**: 63.900,00 mq;
 - Superficie Lorda esistente - **SL**: 22.278,08 mq
 - Incremento diritti edificatori art 40 *bis*, c.5: 2.227,8 mq
 - Incremento diritti edificatori, art 40 *bis*, c.6: 1.113,9 mq
 - SL massima ammissibile: 25.619,78 mq
 - Superficie coperta massima ammissibile – **SC**: (35% ST): 22,457,05 mq;
 - Altezza massima – H: 16 m, come da calcolo riportato all'articolo 10 delle NTA del PRG del Comune di Cornaredo;
 - Aree a Standard: (30% ST): 19.248,90 mq;
 - Verde Permeabile (25% ST): 16.040,75 mq;
 - Destinazione d'uso: produttiva.

ARTICOLO 4 – ATTUAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al piano attuativo richiedendo i necessari appositi titoli abilitativi, da rilasciarsi in esito al procedimento autorizzatorio unico di cui all'articolo 8 del decreto legge 21/2026, convertito dalla legge 49/2026 o al

procedimento appropriato sulla base delle caratteristiche e delle dimensioni del progetto di dettaglio del complesso Data Center, inclusi i necessari pareri endoprocedimentali, ambientali e territoriali che saranno considerati necessari sulla base del progetto, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni del piano stesso, del PGT e delle norme applicabili in materia.

2. Il Comune riconosce inoltre che, a seguito del completamento della procedura di bonifica e dei relativi adempimenti certificativi, si intenderà superata la restrizione prevista dalla classe 4c evidenziata dalla tavola [●] della Componente Geologica del PGT, essendo eliminato lo stato di contaminazione dell'area, restando inteso che il Comune provvederà all'aggiornamento della tavola sopra menzionata alla prima occasione utile di aggiornamento della Componente Geologica del PGT. Il Comune riconosce che il Soggetto Attuatore potrà presentare le domande relative ai titoli edilizi e all'autorizzazione unica anche in pendenza della restrizione prevista dalla classe 4c di cui alla summenzionata tavola senza che tale classificazione possa limitare, condizionare, sospendere o rallentare l'iter autorizzativo del Piano Attuativo o dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione dell'intervento.
3. In applicazione degli incentivi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 40 *bis* della L.R. 12/2005, e della Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 2025 al progetto è riconosciuta la SL massima ammissibile di 25.619,78 mq.

ARTICOLO 5 – MISURE INCENTIVANTI DI CUI ALLA L.R. 3 GIUGNO 2026, N. 11

1. Le Parti danno atto che il Compendio Immobiliare oggetto del presente Piano Attuativo costituisce sito dismesso certificato mediante la procedura di cui all'articolo 40 *bis* della L.R. 12/2005 e che l'intervento previsto dal presente Piano Attuativo è finalizzato alla realizzazione di un complesso produttivo ad uso *data center*.
2. Ai sensi della Legge regionale 3 giugno 2026, n. 11, recante “Disposizioni in materia di insediamento di centri dati”, l'insediamento di centri dati in siti dismessi, ivi inclusi quelli certificati ai sensi dell'articolo 40 *bis* della L.R. 12/2005, costituisce priorità insediativa regionale.
3. In considerazione che con l'attuazione della L.R. 11/2026, saranno previste delle disposizioni attuative, con particolare riferimento in tema di parcheggi e alle procedure acceleratorie, si riconosce, ove applicabile, la possibilità di beneficiare delle misure

introdotte da questa normativa senza che questo costituisca variante al presente piano attuativo. Resta inteso che, anche qualora il progetto di cui al successivo procedimento autorizzatorio possa beneficiare delle misure di riduzione del contributo di costruzione, il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a non richiederne l'applicazione con riferimento all'intervento oggetto della presente Convenzione.

ARTICOLO 6 – CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi successori e aventi causa, al pagamento del contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 19, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e L.R. 12/2005 all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire.
2. Fermo restando quanto indicato ai commi che seguono, il Comune riconosce che tale contributo è fin da ora quantificato come segue, in relazione alla SL sviluppabile di 25.619,78 mq: (i) contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria: Euro 696.601,82, (ii) contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria: Euro 583.618,59, (iii) quota necessaria al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi (c.d. "smaltimento rifiuti"): Euro 214.949,95, per un totale di Euro 1.495.170,36.
3. Il Comune prende atto e riconosce che (i) la realizzazione del parcheggio pubblico di cui al successivo articolo 7 e della fascia di mitigazione alberata lungo il confine nord ed ovest a totale cura e spese del Soggetto Attuatore, e (ii) la rinuncia alla riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 64 delle NTA del PGT in ragione dell'importo, sostenuto integralmente dal Soggetto Attuatore, per il completamento della procedura di bonifica ambientale di cui alla premessa (d), nonché la rinuncia a misure analoghe di incentivazione per gli interventi di bonifica previsti dalla L.R. 12/2005, costituiscono, a tutti gli effetti, misure di minimizzazione, mitigazione e compensazione degli impatti urbanistici, ambientali e territoriali derivanti dall'attuazione dell'intervento.
4. Conseguentemente, le menzionate attività sono considerate e valorizzate quali oneri compensativi e/o mitigativi dell'intervento di cui al presente piano attuativo.

ARTICOLO 7 – DOTAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

1. La dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche, individuata nella percentuale del 30% della ST, equivale a 19.248,90 mq di cui:

- (i) 350,00 mq da destinare a parcheggio pubblico, identificata in colore [●], nella planimetria qui allegata sotto la lettera “[●]”;
 - (ii) i restanti 18.898,90 mq saranno monetizzati nella misura che si stabilisce di 100 euro/mq, per un totale di euro 1.898.890,00 (= 100 x 18.898,90 mq).
- 2. L’importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore contestualmente alla stipula della presente Convenzione.
- 3. Il parcheggio pubblico di cui alla lettera (i) che precede è parte di un progetto più ampio che prevede anche l'utilizzo di aree di proprietà comunale, contigue e funzionali, per circa 500 mq, identificate in grigio nella tavola A C 0016 b G Opere di urbanizzazione - Piante e dettagli tipologici del piano attuativo.
- 4. Il Soggetto Attuatore si impegna, quindi:
 - (i) a progettare e realizzare a propria cura e spese il parcheggio pubblico, secondo il progetto unitario descritto e illustrato alla tavola A C 0016 b G Opere di urbanizzazione - Piante e dettagli tipologici del piano attuativo;
 - (ii) a chiedere al Comune di Cornaredo la disponibilità delle aree di proprietà comunale di cui al comma 3 che precede entro [●] giorni dall'approvazione del relativo progetto;
 - (iii) a riconsegnare al Comune di Cornaredo dette aree e il parcheggio realizzatovi entro [●] giorni dal collaudo dello stesso.
- 5. Il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Cornaredo la porzione della superficie di 350,00 mq di cui al comma 1(i) che precede distinta al Catasto Terreni del Comune di Cornaredo al foglio [●], particella [●] previo (i) frazionamento e allineamento catastale (ii) demolizione dei fabbricati su di essa ad oggi esistenti (iii) verifica dell'insussistenza di situazioni di inquinamento, o, in caso di superamento delle soglie di legge, (iv) avvio e completamento delle procedura di bonifica e ottenimento della relativa certificazione.
- 6. La relativa area sarà ceduta nello stato di fatto e di diritto in cui la stessa si trova, libera da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.
- 7. Ai fini fiscali e patrimoniali le Parti danno atto che [●] – *[formalità e allegati, es CDU a cura del notaio]*

8. Con la stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune di Cornaredo, che acquista, le ulteriori porzioni di area individuate in colore [●] nella tavola [●] allegata alla presente Convenzione, limitrofe all'area di interesse e costituite prevalentemente da marciapiedi e viabilità. Le predette aree sono cedute nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano. *[formalità e allegati, es CDU a cura del notaio]*

ARTICOLO 8 - INTERVENTO DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE MEDIANTE REALIZZAZIONE DI BOSCO URBANO

1. Al fine di concorrere al perseguimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale, incremento del capitale naturale, mitigazione degli effetti derivanti dalla trasformazione territoriale e miglioramento della qualità ecologica del contesto urbano, il Soggetto Attuatore si impegna a progettare e realizzare, a propria cura e spese, un intervento di compensazione ambientale costituito dalla realizzazione di un bosco urbano su un'area avente estensione minima pari a mq 6.620 circa, individuata nell'Allegato A, in prossimità dell'ambito di intervento fino alla concorrenza massima di 200.000 euro oltre IVA.
2. Il bosco urbano costituisce una infrastruttura verde permanente destinata a generare servizi ecosistemici a beneficio dell'intera comunità locale e in particolare delle future generazioni, contribuendo all'assorbimento di carbonio atmosferico, al miglioramento della qualità dell'aria, alla mitigazione degli effetti delle isole di calore urbane, all'incremento della biodiversità, al rafforzamento della rete ecologica comunale e alla creazione di opportunità educative e didattiche in relazione alla vicinanza degli istituti scolastici presenti nell'area interessata.
3. L'intervento dovrà prevedere la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone appartenenti alla vegetazione potenziale del territorio della Pianura Lombarda, mediante la formazione di soprassuolo forestale multifunzionale costituito da alberi ad alto fusto, vegetazione arbustiva e sottobosco naturale, con caratteristiche tali da garantire nel tempo l'evoluzione verso una formazione forestale stabile e strutturalmente complessa.
4. L'intervento è finalizzato a generare benefici ambientali permanenti per la collettività mediante:
 - incremento della biodiversità e della connettività ecologica del territorio comunale;

- miglioramento della qualità paesaggistica e della percezione ambientale dell'ambito interessato;
 - assorbimento e stoccaggio della CO₂ atmosferica e contributo alle strategie locali di mitigazione dei cambiamenti climatici;
 - riduzione degli effetti delle isole di calore urbane e miglioramento del microclima locale;
 - incremento della permeabilità ecologica e della capacità di regolazione idrologica dei suoli;
 - miglioramento della qualità dell'aria attraverso la captazione di polveri e inquinanti atmosferici;
 - creazione di uno spazio a elevato valore naturalistico e didattico a servizio della popolazione e degli istituti scolastici presenti nelle vicinanze;
 - rafforzamento della resilienza ambientale del territorio comunale e della rete ecologica locale.
5. il progetto dovrà essere redatto da professionista abilitato, e presentato entro 30 giorni dalla firma della convenzione, e approvato dall'Amministrazione comunale, secondo il concept fornito dagli uffici comunali, di cui all'allegato A, che verrà meglio sviluppato nella successiva proposta progettuale. Il Soggetto Attuatore si impegna e si obbliga a realizzare le relative opere a seguito dell'approvazione del relativo progetto da parte della Giunta Comunale, nella prima stagione idonea alla piantumazione e comunque entro l'anno solare 2027.
 6. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a garantire l'attecchimento delle essenze vegetali per un periodo non inferiore a due (2) anni dalla data di collaudo, provvedendo alla sostituzione delle essenze morte o deperite.
 7. La realizzazione dell'intervento costituisce obbligazione essenziale della presente convenzione urbanistica.

ARTICOLO 9 – COLLAUDO

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a richiedere apposito titolo edilizio per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui al precedente articolo 7.

2. La realizzazione del parcheggio pubblico sarà eseguita sotto la vigilanza degli organi comunali o di un Tecnico Collaudatore esterno nominato dall'Amministrazione Comunale: il collaudatore effettuerà verifiche in corso d'opera e collaudo finale secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia.
3. L'onere economico relativo all'incarico del collaudatore è a carico della parte privata; il pagamento avverrà a seguito dell'affidamento dell'incarico da parte dell'Amministrazione comunale al collaudatore, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale al Soggetto Attuatore.
4. Il collaudo finale verrà fissato dall'Amministrazione comunale entro 60 giorni naturali e consecutivi a partire dalla comunicazione del Soggetto Attuatore di ultimazione dei lavori, corredata di tutta la documentazione necessaria per il collaudo.
5. Le Parti convengono che il completamento e il collaudo del parcheggio pubblico costituisce condizione per la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) relativa al nuovo complesso produttivo, data center e alle strutture private insediate nell'ambito del presente intervento.

ARTICOLO 10 – MODIFICHE PLANIVOLUMETRICHE

1. Le Parti danno atto che la soluzione plano-volumetrica indicata nella tavola "A C 0006 b G Stato di Progetto – Planivolumetrico", di cui al precedente articolo 1.2, è suscettibile di essere assoggettata in fase di predisposizione della progettazione del permesso di costruire a modifiche che non determinano variazioni dell'impostazione del progetto, secondo i dettami dell'articolo 14, comma 12, della L.R. 12/2005.
2. Del pari, le Parti convengono che eventuali modifiche al progetto connesse agli usi insediati negli edifici privati che saranno realizzati in virtù del presente piano attuativo non costituiscono variante alla presente Convenzione, purché essi siano correlati a quelli già approvati mediante deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 16 giugno 2025, unitamente alla proposta presentata dal Soggetto Attuatore. Tali usi includono, a titolo esemplificativo e non esaustivo: attività produttive, attività industriali ad elevato contenuto tecnologico, data center, hub di ricerca e sviluppo, nonché spazi complementari e funzionali alle attività sopra indicate.

ARTICOLO 11 – DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La durata della presente Convenzione è stabilita in anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di stipula della stessa.
2. La stipula della presente Convenzione dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di approvazione del Piano Attuativo.

ARTICOLO 12 – ALIENAZIONE

1. Le obbligazioni di cui alla presente convenzione hanno natura di obbligazioni “propter rem” e vengono assunte dal Soggetto Attuatore, per sé e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo.
2. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente Convenzione, si trasferiscono pro quota anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
3. Il Soggetto Attuatore rimarrà solidalmente responsabile verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione, salvo che il Comune lo liberi espressamente per iscritto.

ARTICOLO 13 – GARANZIE

1. A garanzia dell'esatta esecuzione del parcheggio pubblico, il Soggetto Attuatore vincola la somma di Euro 90.191,00 (novantamila centonovantauno/00euro) pari all'importo delle opere da eseguire con maggiorazione pari al 20%, mediante fideiussione n. [●].
2. Le garanzie o polizze fideiussorie dovranno essere rilasciate da primari istituti di credito o compagnie di assicurazione e dovranno essere stipulate con obbligo automatico di rinnovo, con l'esclusione della preventiva escussione del debitore principale e a prima richiesta. Il fideiussore, ai sensi dell'art. 1944 c.c., non potrà quindi godere del beneficio della preventiva escussione del debitore principale e dovrà altresì rinunciare ad opporre la decadenza di cui all'art. 1957 c.c.
3. Le dette fideiussioni devono contenere la clausola che il Soggetto Attuatore, per essere liberati dall'obbligo di pagamento, devono consegnare alla società garante l'originale della

polizza restituita dall'Ente garantito con autorizzazione di svincolo, anche parziale, oppure apposita dichiarazione liberatoria dello stesso.

ARTICOLO 14 – SPESE E TRASCRIZIONE

1. Il presente atto sarà trascritto presso il competente Ufficio del Territorio a cura e spese del Soggetto Attuatore.
2. Le Parti si danno atto che tutte le spese, imposte e tasse inerenti il presente atto vengono versate dal Soggetto Attuatore contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione.

ARTICOLO 15 – FORO COMPETENTE

1. Ogni controversia inerente la presente Convenzione e Piano attuativo, è da intendersi rimessa alla giurisdizione esclusiva del Tribunale Amministrativo della Lombardia, Milano, competente per territorio.

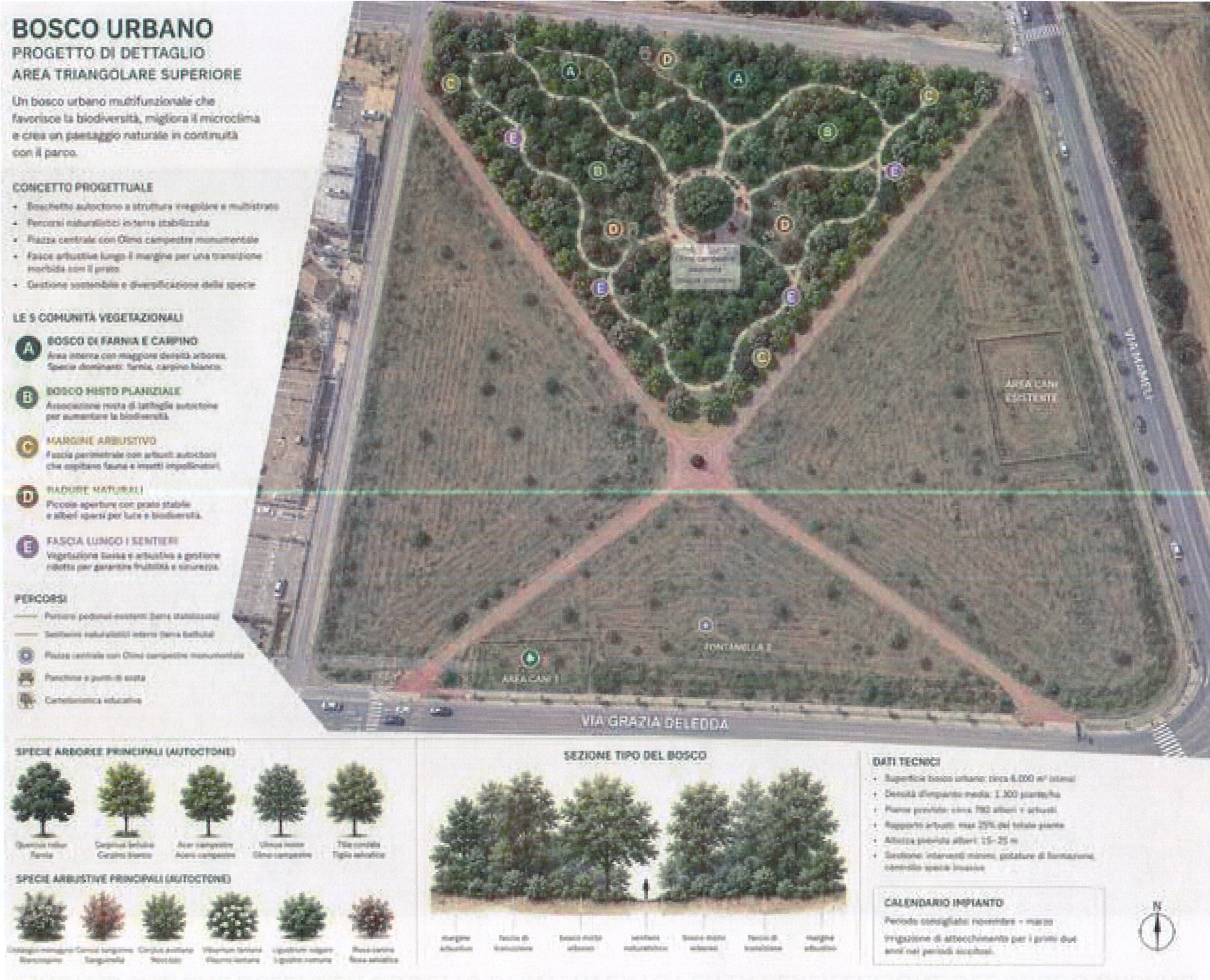
Letto, confermato e sottoscritto.

[luogo e data] [sottoscrizioni delle Parti]

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI INTERVENTO PER LA REALIZZAZIONE DEL BOSCO URBANO



IDEA PROGETTUALE PER LA REALIZZAZIONE DEL BOSCO URBANO



BOSCO URBANO – AREA TRIANGOLARE SUPERIORE
LE 5 COMUNITÀ VEGETAZIONALI – SPECIE DI PROGETTO (PIANTE A PRONTO EFFETTO)

“Alberi e arbusti scelti per un parco più fresco, biodiverso e resiliente.”
Natura oggi, benessere domani.”

A BOSCO DI FARNIA E CARPINO
Il cuore del bosco: struttura e ombra



Comunità forestale stabile con specie autoctone di grande sviluppo. Garantisce ombreggiamento, cattura CO₂ e favorisce la fauna.

ALBERI (pronto effetto)



Quercus robur Farnia 25-30 cm
Carpinus betulus Carpino bianco 18-20 cm
Tilia cordata Tiglio selvatico 20-25 cm

ARBUSTI (esemplari adulti)



Corylus avellana Nocciolo
Cornus sanguinea Sanguinello
Viburnum lantana Viburno lantana

Fioriture / stagionalità



N. esemplari (ridotto 40%)
Alberi: 11 | Arbusti: 48 | Totale: 59

B BOSCO MISTO PLANIZIALE
Diversità e resilienza



Comunità mista con latifoglie autoctone e specie ornamentali naturalizzate per aumentare la biodiversità e la resilienza al clima urbano.

ALBERI (pronto effetto)



Acer campestre 18-20 cm
Fraxinus excelsior Frassino maggiore 18-20 cm
Ulmus minor Olmo campestre 25-30 cm
Prunus avium Ciliegio selvatico 16-18 cm

ARBUSTI (esemplari adulti)



Ligustrum vulgare Ligustro comune
Eucalyptus europaeus Fusaggine
Cornus sanguinea Sanguinello
Corylus avellana Nocciolo

Fioriture / stagionalità



N. esemplari (ridotto 40%)
Alberi: 8 | Arbusti: 36 | Totale: 44

C MARGINE ARBUSTIVO
Colore, fioriture e habitat



Fascia di transizione con arbusti e piccoli alberi a fioritura scalare, utile per impollinatori e avifauna. Elevato valore estetico e paesaggistico.

ALBERI (pronto effetto)



Amelanchier ovalis Pero corvino 16-16 cm
Sorbus aria Sorbo montano 16-18 cm
Prunus avium Ciliegio selvatico (12-16 cm)

ARBUSTI (esemplari adulti)



Crataegus monogyna Biancospino
Rosa canina Rosa selvatica
Sambucus nigra Sambuco nero
Cornus mas Corniolo

Fioriture / stagionalità



N. esemplari (ridotto 40%)
Alberi: 8 | Arbusti: 48 | Totale: 56

D RADURE NATURALI
Luce, gioco e biodiversità



Piccole radure con alberi isolati, arbusti e specie ornamentali resistenti, per creare ambienti luminosi, accoglienti e ricchi di biodiversità.

ALBERI (pronto effetto)



Malus sylvestris Melo selvatico 25-30 cm
Prunus padus Padò 16-18 cm
Sorbus torminalis Ciavardello 16-16 cm

ARBUSTI (esemplari adulti)



Viburnum opulus Pallon di maggio
Prunus spinosa Prugnolo
Rosa canina Rosa selvatica
Eucalyptus europaeus Fusaggine

Fioriture / stagionalità



N. esemplari (ridotto 40%)
Alberi: 5 | Arbusti: 8 | Totale: 13

E FASCIA LUNGO I SENTIERI
Sicurezza, fruibilità e benessere



Vegetazione aborea e robusta lungo i percorsi per garantire sicurezza, fruibilità e un'esperienza sensoriale piacevole tutto l'anno.

ALBERI (pronto effetto)



Tilia cordata Tiglio selvatico (12-16 cm)
Acer campestre Acero campestre (12-16 cm)
Prunus avium Ciliegio selvatico (12-16 cm)

ARBUSTI (esemplari adulti)



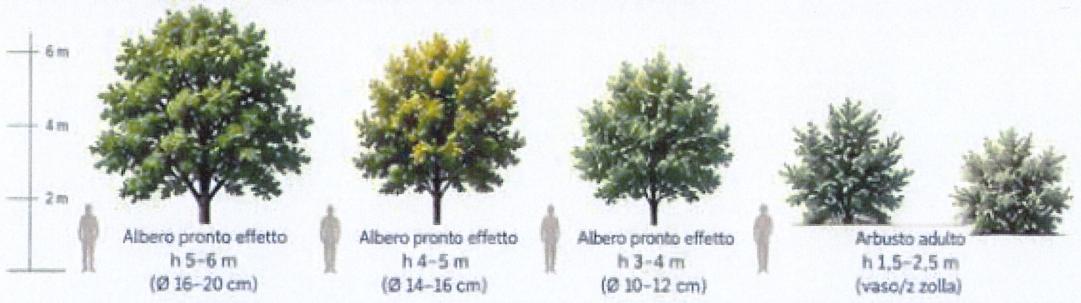
Lavandula angustifolia Lavanda (in aiuole)
Rosmarinus officinalis Rosmarino (in aiuole)
Viburnum lantana Viburno lantana
Rosa canina Rosa selvatica

Fioriture / stagionalità

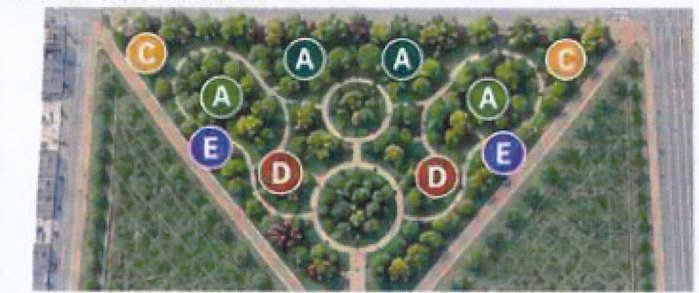


N. esemplari (ridotto 40%)
Alberi: 8 | Arbusti: 32 | Totale: 40

ESEMPI DI CALIBRO E DIMENSIONE DELLE PIANTE A PRONTO EFFETTO



PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO
(AREA TRIANGOLARE SUPERIORE)



BENEFICI ECOLOGICI DELLE SPECIE SELEZIONATE

- Ombra e riduzione isola di calore
- Maggiore biodiversità (insetti impollinatori, uccelli, piccoli mammiferi)
- Cattura di CO₂ e miglioramento della qualità dell'aria
- Maggiore resilienza al clima urbano
- Fioriture scalari per tutto l'anno
- Valore paesaggistico e benessere psicofisico

* LA DIMENSIONE INDICATA PER LE PIANTE FA RIFERIMENTO ALLA CIRCONFERENZA DELLE PIANTE CHE DEVONO ESSERE IN VASO.