

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI PIOTTELLO

Via Carlo Cattaneo 1, 20096 Pioltello (MI)



ISTANZA di

PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PA ADT5 e zona ex D2 conforme al PGT ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005

in Via Pordenone, Limoto di Pioltello (MI)

PROPONENTE

ESSELUNGA S.p.A.

P.IVA 04916380159

Registro Imprese di Milano e C.F. 01255720169

Sede legale: Via Vittor Pisani 20124 Milano

Sede Amministrativa: Via Giambologna 1, 200196 Limoto di Pioltello (MI)

TEL 02 89760689

COMPONENTE URBANISTICA

Elaborato numero

A02

Titolo

SCHEMA DI CONVENZIONE

Scala

Fase

PA VAR

Data

Settembre 2026

Revisione

-

PROGETTISTI

PIANOzero
p r o g e t t i

S.R.L. STP

Ing. Cesare Bertocchi - Ing. Ilaria Garletti
Plan. Alessandro Martinelli - Arch. Cristian Piovaneli

via Palazzo n.5, 25081 Bedizzole (BS)
Tel. 030 674924 - email: info@pianozeroprogetti.it
PEC: pianozeroprogettisrlstp@legalmail.it
P.IVA: 04259650986

responsabile commessa

Ing. Cesare Bertocchi

referenti

Ing. Cesare Bertocchi

Ing. Ilaria Garletti

gruppo di lavoro

Geom. Fabrizio Franceschini

Pian. Marco Piantoni

COMPONENTE LEGALE

Avv. Aldo Russo

Via Vitruvio, 5 - 20124 Milano
Via Novaluce, 73 - 95030 Catania

Tel + 39 02. 890 59 495

Fax 02.700 526 918

aldo.russo@studiolegalealдорusso.it
aldo.russo@milano.pecavvocati.it

Repertorio n.

Raccolta n.

**SCHEMA DI ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA
CONVENZIONE URBANISTICA TRA LE PARTI SOTTOSCRITTA IN
DATA 28.05.2020 N. 57885 REPERTORIO E N. 32739 DI RACCOLTA, A
ROGITO NOTAIO PATRIZIA CODECASA DI LODI, PER
L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA
PRIVATA A DESTINAZIONE PRODUTTIVA RELATIVA ALL'AMBITO
DI TRASFORMAZIONE ADT5 SITO NEL COMUNE DI PIOLTELLO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2026 (duemilaventisei)

il giorno [●]

del mese di [●]

In Pioltello, negli uffici comunali in Via Carlo Cattaneo n. 1.

Avanti a me Dott. [●], Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, senza l'assistenza dei testimoni non avendone i comparenti, di comune accordo tra loro e con il mio consenso, fatta espressa richiesta sono presenti i signori:

- [●] nato a [●] il [●], domiciliato per l'incarico in Pioltello, presso gli uffici municipali, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di [●] del **COMUNE DI PIOLTELLO**, con sede in Pioltello Via Carlo Cattaneo n. 1, codice fiscale n. 83501410159, partita Iva n. 00870010154 (in seguito indicato come il "**Comune**"), alla carica nominato con Decreto Sindacale n. [●] del [●] prot. n. [●] e autorizzata al compimento del presente atto in forza dei poteri ad esso conferiti dal combinato disposto dell'art. 107 comma 3 del D. Lgs 267/2000 e dell'art. 51 dello Statuto vigente del Comune di Pioltello ed in esecuzione della deliberazione [●], che in copia conforme all'originale - senza gli allegati depositati agli atti del Comune di Pioltello - si allega al presente atto sotto la lettera "A1"

da una parte

- [●] nato a [●] il [●], domiciliato in Milano, via Vittor Pisani n. 20, di cittadinanza italiana, che interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Procuratore Speciale ed in rappresentanza della società **ESSELUNGA S.P.A.** Società per Azioni con Unico Socio, con sede legale in Milano, via Vittor Pisani n. 20, capitale sociale Euro 100.000.000,00 (centomilioni e centesimi zero) interamente versato, iscritta nel Registro Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, numero di iscrizione e codice fiscale 01255720169, iscritta nel Repertorio Economico Amministrativo con il numero MI-1063068 - Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (di seguito indicata come "**ESSELUNGA**" o il "**Soggetto Attuatore**")., munito dei necessari poteri in forza della procura speciale [●], che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B1",

dall'altra

Il Comune ed ESSELUNGA di seguito congiuntamente indicate come le "**Parti**".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono personalmente certo, mi richiedono di ricevere e voler stipulare il presente atto con il quale convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

1) il Comune è dotato di un Piano di Governo del Territorio ("**PGT**"), approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30.03.2011 e successive varianti, divenuto efficace a seguito della pubblicazione del relativo avviso sul BURL n. 49 del 7.12.2011 serie inserzioni e concorsi.

2) ESSELUNGA è divenuta proprietaria in Comune di Pioltello delle seguenti aree:

a) a seguito di atto di compravendita da D'Orsenigo Friuli S.r.l., stipulato in data 09.09.2021, dell'area censita al catasto fabbricati terreni del Comune di Pioltello al foglio 6 mappale 1175, 1176, 1114, 1120, 1122, foglio 8 mappale 1321, della superficie catastale di complessivi mq 28.502, che, in base alle previsioni del PGT vigente, ricade per una porzione in zona edificabile, classificata come "*Ambito di Trasformazione n. 5*" del Documento di Piano ("**AdT5**"), a destinazione d'uso principale produttiva e attività con queste compatibili nel rispetto dell'art. 13 delle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole, e per un'altra porzione classificata come "*Lotto*

produttivo ex D2” (“**ex D2**”) con destinazione d’uso di completamento produttivo e artigianale, disciplinato dall’art. 25 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, che si presenta come fondo intercluso alla viabilità pubblica comunale di Via Pordenone, contermina all’AdT5 e a quest’ultimo funzionalmente connesso, di cui costituisce naturale completamento in termini di accesso al comparto e di destinazione d’uso. Entrambe le porzioni sono interessate dal Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, definitivamente approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 177 del 17.12.2019 (il “**PL convenzionato**”), e dalla relativa convenzione attuativa stipulata da Comune e D’Orsenigo Friuli S.r.l., dante causa di Esselunga, in data 28.05.2020 n. 57.885 di repertorio e n. 32.739 di raccolta a rogito del Notaio Patrizia Codecasa di Lodi (la “**Convenzione**”).

b) a seguito di atto di compravendita stipulato in data 17/01/2025 del lotto intercluso alla viabilità pubblica comunale, posto a sud di Via Pola e immediatamente a nord del PL convenzionato, oltre che contermina alla sopra indicata ex D2, cui si riferisce la Convenzione di quest’ultimo, ed a cui è funzionalmente connessa essendo suo naturale completamento perché contermina ad esso oltre che a fini di accesso nonché di destinazione d’uso in quanto classificata dal vigente PGT come “*Lotto produttivo ex D2*” e, quindi, come sopra richiamato, di completamento produttivo e artigianale. Il lotto è catastalmente censito al NCT Sez. Urbana meglio individuata al Foglio 6, mappali 74 parte, 389 parte, in tinta rosa nella Tavola 04 del PAVAR ed è attualmente interessato dalla SCIA n. D331/2025 del 18/11/2025 per demolizioni dei fabbricati produttivi esistenti, attualmente in corso di svolgimento;

3) le aree di cui ESSELUNGA è divenuta proprietaria, subentrando negli obblighi della Convenzione del richiamato PL convenzionato, sono ivi catastalmente identificati alla lettera a) delle Premesse della Convenzione, cui in questa sede si fa rinvio, dandone per integralmente richiamati i relativi contenuti, eccettuati quelli di cui, in conformità all’art. 5 della Convenzione, con la sottoscrizione della stessa il Soggetto Attuatore trasferiva la piena proprietà al Comune per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (“ex aree standard”), ed ivi contraddistinte dalle lettere A), B), C) e D), per una superficie complessiva pari a mq 77.566, quali

individuare dalla Tavola 7 del PL convenzionato relativa alla “*verifica aree in cessione per servizi compensazione/mitigazione*”;

4) ESSELUNGA, subentrata alla propria dante causa nei diritti e obblighi della Convenzione e del relativo PL convenzionato, a seguito di confronti e interlocuzioni con il Comune formulava a quest’ultimo, con nota datata 16.3.2026 e protocollata al n. 14673 del 17.03.2026 e successiva integrazione prot. 19291 del 10.04.2026, richiesta di parere preliminare allo scopo di proporre una variante del PL convenzionato, conforme al PGT, e il correlato Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione per pervenire ad uno sviluppo urbanistico ed edilizio unitario dell’intero comparto di cui, come sopra descritto, nelle more è divenuta proprietaria, quindi comprendente oltre alle aree cui già si riferisce il PL convenzionato, meglio descritte nella Tavola 1 del medesimo piano, anche il sopra indicato lotto intercluso ad esso limitrofo, contermini all’ex D2, tra Via Pola e il comparto oggetto del PL convenzionato, all’uopo delimitato con tratteggio [•] nella Tavola unita alla richiesta di parere preliminare, di cui si riassumono di seguito i principali contenuti:

a) l’ambito oggetto della proposta è catastalmente individuato al NCT Sez. Urbana:

- Foglio 6 mappali 74 parte, 389 parte, 1114, 1115 parte, 1116, 1117, 1120, 1122, 1175 e 1176;

- Foglio 8 mappali 1280, 1293, 1294 parte, 1320 parte, 1321, 1323, 1325 parte A e parte B, 1326 e 1327 parte.

b) capacità edificatoria massima ammissibile, pari a 26.650,75 mq;

c) considerato il proposto nuovo sviluppo dell’intero comparto di cui Esselunga è divenuta proprietaria, si propone:

- quanto all’Ambito AdT5 incluso nel PL convenzionato la retrocessione di complessivi 4.476,00 mq, inizialmente già cedute dal Soggetto Attuatore al Comune in forza dell’art. 5 della Convenzione ed a cui il Comune non risulta più interessato. Le aree di cui conseguentemente viene proposta la retrocessione sono così più specificamente individuate:

• 3.121,00 mq, delimitati in tinta grigio chiaro nella Tavola 04, al netto di 1.369,00 mq prospettanti su via Pordenone da mantenersi in cessione al Comune. Tali aree di

cui si propone la retrocessione al Soggetto Attuatore, risultano non più di interesse anche per il Comune quale standard all'interno del comparto AdT5;

- 675,00 mq, perimetrati in tinta grigio scuro nella Tavola 04, che, in base alla Convenzione, erano da destinare ad opere di urbanizzazione primaria interne al comparto;

- 680,00 mq, quali individuate in tinta grigio scuro nella Tavola 04, in base alla Convenzione erano da destinare ad opere di urbanizzazione primaria esterne al comparto, che, in ordine allo sviluppo ipotizzato da Esselunga, non risultano più di interesse;

- quanto all'ex D2, cui già si riferisce la Convenzione, si propone la monetizzazione delle relative aree a *standard*, quali individuate nella tabella riportata nella Tavola 04 , per complessivi 1.259,85 mq;

- quanto all'Ambito ex D2 sopra descritto e non incluso nella Convenzione, si propone la monetizzazione delle relative aree a standard, quali individuate nella tabella riportata nella Tavola 04 , per complessivi 1.050,30 mq;

d) a fronte di quel che precede la proposta di variante del PL convenzionato prevede la corresponsione da parte di Esselunga in favore del Comune, con modalità e termini da definire in apposito Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione, dell'equivalente economico afferente:

- alle sopra indicate aree oggetto di retrocessione e non più cedute al Comune rispetto a quanto stabilito dall'art. 5 della Convenzione e, dunque, oggetto di variante;

- alle opere di urbanizzazione che, in base alla Convenzione, erano inizialmente da eseguirsi sulle aree di cui viene proposta la retrocessione e, dunque, da non più realizzarsi. In base alla Convenzione il progetto di fattibilità allegato al PL convenzionato relativo ai lavori di esecuzione delle opere di urbanizzazione ammonta a Euro 1.371.800,00, al netto di spese tecniche e IVA, già scontato del 20%. Rispetto all'importo da riconoscere al Comune le Parti si riservano di stabilirne il più esatto valore svolgendo tra loro a tal fine un più specifico confronto tecnico;

5) il Comune, in riscontro all'indicata richiesta, con Deliberazione della Giunta Comunale n.52 del 13/04/2026 rilasciava parere preliminare favorevole;

6) in ragione di quel che precede, in conformità all'art. 4 della Convenzione e all'art. 14, comma 12, L.r. 12/2005 s.m.i., con istanza [•].07.2026 il Soggetto Attuatore ha presentato proposta di variante del PL Convenzionato, completa dei relativi elaborati grafici e dello schema del presente Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione (nel seguito l'"**Atto Modificativo**") attraverso cui, in attuazione del parere preliminare di cui alla premessa che precede e coerentemente alla relativa richiesta, introdurre alcuni aggiornamenti e revisioni degli interventi ed impegni del PL Convenzionato e della Convenzione;

7) i contenuti della Variante del PL Convenzionato e del relativo Atto Modificativo, tenuto conto dell'art. 14, comma 12, L.r. 12/2005 oltre che dell'art. 4 della Convenzione, come risulta dalla Relazione tecnico-urbanistica allegata sub A01 all'istanza in questione (la "**Relazione**"), consistono nei seguenti principali aggiornamenti e revisioni:

a) estensione all'Ambito ex D2 (con edifici in demolizione) non incluso nella Convenzione della disciplina di quest'ultima e del PL convenzionato così come oggetto della relativa variante;

b) Capacità edificatoria massima ammissibile di 26.650,75 mq, da utilizzarsi per interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva;

c) retrocessione di complessivi 4.476,00 mq., afferenti all'AdT5 e già ceduti dal Soggetto Attuatore al Comune in forza dell'art. 5 della Convenzione, specificamente individuati in tinta grigio chiaro e grigio scuro nella Tavola 04.

c) quanto all'ex D2 inclusa nella Convenzione (solo ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione oggetto di scomputo), monetizzazione delle relative aree a standard, per complessivi 1.259,85 mq, quali meglio individuate nella tabella riportata nella Tavola 04;

d) quanto all'Ambito ex D2 inizialmente non incluso nella Convenzione (con edifici in demolizione), monetizzazione delle relative aree a standard, per complessivi 1.050,30 mq, quali meglio individuate nella tabella riportata nella Tavola 04;

e) corresponsione da parte di Esselunga in favore del Comune dell'equivalente economico complessivamente pari a Euro [•], afferente:

- alle aree che, rispetto a quanto stabilito dall'art. 5 della Convenzione, sono oggetto di retrocessione da parte del Comune a Esselunga;

- alle opere di urbanizzazione che rispetto all'art. 5 della Convenzione non sono più da eseguirsi in quanto relative ad aree oggetto di retrocessione dal Comune a Esselunga;

f) la Variante del PL convenzionato, inoltre:

- da atto dello spostamento ed intubamento di un tratto della Roggia Calchera, che, allo stato di fatto, attraversa il lotto in oggetto, quale meglio individuato in tinta gialla per il tracciato allo stato di fatto e rossa per il nuovo tracciato nell'allegata Tavola T08 specialistica della Variante del PL convenzionato, da eseguirsi in esecuzione della scrittura privata tra Esselunga e Associazione Utenza Roggia Calchera, quest'ultima quale soggetto competente alla gestione delle acque dell'omonima roggia irrigatrice, e in conformità alla pratica amministrativa presentata da Esselunga il [●].2026 per l'esecuzione dei relativi interventi, previo nulla osta e delega del Comune al fine di poter estendere i lavori anche al tratto esterno al PL convenzionato su sedime di proprietà del Comune;

- prevede lo spostamento del tracciato dell'oleodotto che, allo stato di fatto, attraversa il lotto in oggetto, quale meglio individuato in tinta gialla per il tracciato allo stato di fatto e rossa per il nuovo tracciato nell'allegata Tavola 05 della Variante del PL convenzionato, e da eseguirsi coerentemente a quanto all'uopo concordato;

- include la demolizione e rimozione dell'elettrodotto e, dunque, della relativa linea e tralicci che, allo stato di fatto, attraversano il lotto in oggetto, come meglio individuati con linea tratteggiata nera nell'allegata Tavola 05 della Variante del PL convenzionato, di cui, Terna s.p.a., in qualità di gestore della rete elettrica nazionale, ha già dichiarato la dismissione, messa in sicurezza e formalmente consegnata in data [●] ad Esselunga. I lavori saranno da eseguirsi in conformità agli accordi già a tal riguardo in essere con la medesima Terna e sulla base delle indicazioni da quest'ultima forniti;

g) l'aggiornamento del termine di validità del PL convenzionato e della Convenzione quale stabilito all'art. 3 di quest'ultima in dieci anni decorrenti dalla stipula della Convenzione, ossia al 28.05.2030. Infatti, al PL convenzionato e alla relativa

Convenzione si applica sia la proroga di 36 (trentasei) mesi di cui all'art. 10 comma 4-bis del D.L. 16/07/2020 n. 76 (come modificato dalla Legge 11/09/2020 n.120), prevista per convenzioni e piani attuativi *“formatisi al 31 dicembre 2020”*, che la proroga dell'art. 10 *septies*, comma 1, lett. b), D.L. 21/2022, convertito con modifiche in L. 51/2022, da ultimo modificato con la L. 27 febbraio 2026, n. 26, che, in sede di conversione del D.L. 31 dicembre 2025, n. 200 (c.d. “Milleproroghe 2026”), è stata portata a ulteriori 48 (quarantotto) mesi per i piani attuativi e convenzioni *“formatisi fino al 31 dicembre 2025”*. In ragione di ciò, nel presente Atto Modificativo si prenderà atto del nuovo termine di scadenza che, ai sensi delle richiamate disposizioni, è prorogato per un totale di 84 (ottantaquattro) mesi, con conseguente scadenza al 28.5.2037;

8) con Deliberazione di Giunta comunale n. [•] in data [•].2026, esecutiva veniva adottata la Variante del PL convenzionato e lo Schema del presente Atto Modificativo;

9) a seguito dell'attestazione di avvenuta pubblicazione e deposito della Variante del PL convenzionato nelle forme di legge, venivano presentate/non venivano presentate le osservazioni, come attestato nella Deliberazione di Giunta Comunale n. [•] in data [•] qui allegata;

10) essendo non necessario l'avvio di un procedimento di verifica di assoggettabilità alla VAS in quanto la proposta di Variante del PL convenzionato è conforme al PGT;

11) con Deliberazione di Giunta Comunale n. [•] in data [•], esecutiva, è stata approvata la Variante del PL convenzionato unitamente al relativo Schema del presente Atto Modificativo, pubblicato il [•] ,

tutto ciò premesso (di seguito tutto insieme le "**Premesse**"), da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente Atto Modificativo, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 11, L. 241/1990 s.m.i., tra le Parti

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA'

1.1 Le Parti, come sopra rappresentate, con il presente Atto Modificativo convengono di apportare le modifiche ed integrazioni che seguono del presente Atto Modificativo della Convenzione urbanistica tra le Parti sottoscritta in data 28.05.2020, n. 57885

repertorio e n. 32739 di raccolta, a rogito Notaio Patrizia Codecasa di Lodi, per l'attuazione del PL convenzionato, precisando che è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi qui definiti in relazione a quanto oggetto della Variante del PL convenzionato.

1.3 L'Atto Modificativo definisce le modifiche ed integrazioni, convenute tra le Parti, alla Convenzione originaria in premessa citata.

1.4 L'Atto Modificativo, coerentemente con quanto richiamato nelle Premesse che precedono, disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra il Soggetto Attuatore e il Comune ai fini dell'intervento di nuova edificazione di natura produttiva da parte di ESSELUNGA da eseguirsi in attuazione della Variante di PL convenzionato insieme a quelli anche di rilievo pubblico ivi stabiliti, entro i termini di seguito definiti e fermo restando quelli in ordine alle ulteriori e specifiche obbligazioni assunte con la Convenzione come integrata e modificata dal presente Atto Modificativo.

1.5 Restano ferme tutte le pattuizioni della Convenzione originaria non espressamente modificate, integrate o sostituite da quelle del presente Atto Modificativo.

ART. 2 – DISPOSIZIONI E OBBLIGHI GENERALI.

2.1 Il Soggetto Attuatore, confermando con le modifiche e integrazioni che seguono quanto già dispone l'art. 1 della Convenzione avente ad oggetto "*Valore delle premesse e degli allegati convenzionali – obblighi generali?*", con la sottoscrizione del presente Atto Modificativo assume per se' e per i suoi aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi che seguono del presente Atto Modificativo allo scopo di darvi attuazione, precisando che è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi qui definiti.

2.2 L'Atto Modificativo, coerentemente con quanto richiamato nelle Premesse, disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra il Soggetto Attuatore e il Comune inerente la Variante del PL convenzionato, entro il termine di cui al successivo art. 13.

2.3 Le Premesse sopra richiamate fanno parte integrante e sostanziale dell'Atto Modificativo come pure i relativi allegati.

2.4 Fanno parte integrante e sostanziale dell'Atto Modificativo, oltre quanto indicato al successivo art. 3.1, anche i seguenti allegati:

- Allegato A1: Delibera di approvazione della Variante del PL Convenzionato e dello schema di Atto Modificativo;
- Allegato B1: procura di Esselunga;

2.5 Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a dare attuazione alla Variante del PL convenzionato e all'Atto Modificativo in conformità a tutto quanto negli stessi previsti.

2.6 Il Soggetto Attuatore, a conferma di quanto già stabilito dall'art. 11 della Convenzione, è obbligato in solido per sé e per suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Si deve, pertanto, intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto dell'Atto Modificativo, gli obblighi con quest'ultimo da esso assunti si trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune. Il Soggetto Attuatore sarà liberato dalle obbligazioni di cui al presente Atto Modificativo ove l'avente causa le assuma a proprio carico e fornisca le relative garanzie in sostituzione di quelle già fornite dal Soggetto Attuatore stesso.

ART. 3 – SOSTITUZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

3.1 Gli allegati del PL convenzionato e della Convenzione sono integrati e sostituiti dai seguenti elaborati, descrittivi e grafici, allegati alla Variante del PL convenzionato, quali conservati agli atti del Comune e da considerarsi quali parte integrante e sostanziale anche dell'Atto Modificativo, pur se non sono allo stesso fisicamente allegati:

A01 Relazione tecnica e urbanistica e impatto paesistico

A02 Schema di convenzione

A03 Dichiarazione del professionista relativa al rilievo strumentale dell'area di intervento

TAV 01 Inquadramento

TAV 02 Perimetro d'intervento e Regime di proprietà

TAV 03 Rilievo

TAV 04 Proposta di Variante

TAV 05 Planivolumetrico

TAV 06 Sezioni ambientali

TAV 07 Sottoservizi

TAV 08 Progetto di Spostamento tracciato Roggia Calchera

ART. 4 – MODIFICA E SOSTITUZIONE DELL'ART. 2 DELLA CONVENZIONE. CONTENUTI DELLA VARIANTE DEL PL CONVENZIONATO.

4.1 L'art. 2 della Convenzione, avente ad oggetto i “*Contenuti del Piano di Lottizzazione*”, è integralmente sostituito da quanto di seguito stabilito.

4.2 Il PL convenzionato insieme alla presente variante interessa e disciplina il comparto di proprietà del Soggetto Attuatore individuato in Premessa oltre che meglio descritto dalla Relazione e dalla Tavola 05 della Variante del PL convenzionato, che comprende oltre all'AdT5 e la ex D2 anche il lotto intercluso alla viabilità pubblica comunale, con edifici in demolizione, in tinta rosa nella Tavola 04 della Variante del PL convenzionato, posto a sud di Via Pola e immediatamente a nord del PL convenzionato, oltre che conterminare alla sopra indicata ex D2, cui si riferisce la Convenzione di quest'ultimo, ed a cui è funzionalmente connessa essendo suo naturale completamento perché conterminare ad esso oltre che a fini di accesso nonché di destinazione d'uso in quanto classificata dal vigente PGT come “*Lotto produttivo ex D2*” e, quindi, di completamento produttivo e artigianale.

4.3 Il PL convenzionato insieme alla presente variante disciplina post opera l'ambito sopra descritto limitatamente alle superfici di proprietà del Soggetto Attuatore ed a quelle pubbliche necessarie a dare accesso ed infrastrutture primarie al comparto stesso.

4.4 La Superficie Territoriale complessiva della Variante del PL convenzionato:

a) dell'AdT5 cui si riferisce il PL convenzionato è pari a 25.140 mq (venticinquemilacentoquaranta) : misura reale come da rilievo topografico (Tavole 4 e 5 della Variante al PL convenzionato), di proprietà del Soggetto Attuatore. La capacità edificatoria rimane quella predefinita prevista dal PL convenzionato espressa attraverso il parametro della Superficie Lorda di Pavimento (“**SLP**”) complessiva pari

a 15.100,00 (quindicimilacento) mq. a destinazione produttiva ed attività con questa compatibili;

b) dell'ex D2, cui si riferisce il PL convenzionato è pari a 8.339 mq (ottomilatrecentotrentanove): misura reale come da rilievo topografico (Tavole 4 e 5 della Variante al PL convenzionato) . La SLP massima ammissibile risulta essere di 6.299,25 mq (seimiladuecentonovantanove virgola venticinque) mq ottenuta applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (U.f), della zona pari ad 0,75 (zero virgola settantacinque) mq/mq, alla superficie fondiaria del lotto stesso pari a mq. 8.339;

c) dell'ex D2 (con edifici in demolizione) che non era interessata dal PL convenzionato ma cui ora lo stesso si riferisce in virtù della variante dello stesso, è pari a 7.002 mq (settemiladue): misura reale come da rilievo topografico (Tavole 4 e 5 della Variante al PL convenzionato). La SLP risulta essere di 5.251,50 (cinquemiladuecentocinquantuno virgola cinquanta) mq ottenuta applicando l'indice di utilizzazione fondiaria (U.f), della zona pari ad 0,75 (zero virgola settantacinque) mq/mq, alla superficie fondiaria del lotto stesso pari a mq. 7.002.

4.5 Al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano in cui il piano si inserisce, sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso in conformità all'art. 23-ter, DPR 380/2001 e alla presente Variante di PL convenzionato, fino al raggiungimento delle quantità massime ivi previste. Le stesse dovranno essere preventivamente assentite, a prescindere dall'esecuzione di opere edilizie, coerentemente al citato art. 23-ter del Dpr 380/2001 sulla base di idoneo titolo abilitativo, previo pagamento della maggiore o minore somma eventualmente dovuta per il contributo di costruzione nonché a titolo di monetizzazione delle maggiori o minori aree a servizi (ex standard) eventualmente dovute in relazione alla nuova destinazione ammessa e al reperimento eventualmente necessario delle superfici a parcheggio aggiuntive.

4.6 La capacità edificatoria complessiva afferente il PL in variante è quindi pari a 26.650,75 mq.

ART. 5 – MODIFICA E SOSTITUZIONE DELL'ART. 9 DELLA CONVENZIONE. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

5.1 L'art. 9 della Convenzione, avente ad oggetto i *“Tempi ed impegni per l'esecuzione degli edifici privati”*, è integralmente sostituito da quanto di seguito stabilito.

5.2 In attuazione della Variante del PL convenzionato la capacità edificatoria di progetto sarà oggetto di uno o più titoli edilizi, il primo dei quali da presentarsi entro [●] giorni/mesi dalla stipulazione del presente Atto Modificativo.

5.3 La presentazione e/o formazione dei titoli edilizi per gli interventi privati di nuova costruzione di cui al precedente art. 5.2 così come la relativa realizzazione potrà avvenire contestualmente alla richiesta dei permessi di costruire o della efficacia delle SCIA per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in modo tale da assicurarne i servizi e comunque dovranno terminare entro la data di richiesta del certificato di agibilità degli edifici cui ineriscono.

5.4 La realizzazione dell'intervento edilizio privato di nuova edificazione avverrà in conformità alla Variante del PL convenzionato e al presente Atto Modificativo nonché alle altre previsioni del PL convenzionato e pattuizioni della Convenzione ancora efficaci nonché coerentemente a quanto specificato dagli elaborati allegati al rispettivo titolo edilizio per tutto quanto attiene agli aspetti progettuali, planivolumetrici e realizzativi oltre che per i termini, le condizioni e le modalità di esecuzione.

5.5 I lavori si intendono iniziati ed ultimati alla data dei rispettivi verbali da redigersi da parte del Soggetto Attuatore ed inviati al Comune medesimo.

5.6 Relativamente ai contenuti dell'art.6 della Convenzione originaria in merito alle *“Opere di urbanizzazione”* da realizzare pari a 1.371.800,00 € si specifica quanto segue:

- La Variante al PL prevede la realizzazione di opere pari a €;
- In tal senso stante che l'ammontare di tali opere è inferiore alla originaria previsione, in sede di ritiro del PdC o presentazione della SCIA alternativa al PdC sarà da scomputare il solo valore delle opere pari a €.

5.7 Relativamente ai contenuti dell'art.7 della Convenzione originaria in merito alla *“Verifica di adeguatezza del costo delle opere di urbanizzazione e smaltimento rifiuti”* si intende

lo stesso superato; il contributo di costruzione sarà da determinarsi in sede di ritiro del PdC o presentazione della SCIA alternativa al PdC fatti salvi gli scomputi di cui ai precedenti punti 5.5 e 5.6.

5.8 Relativamente agli standard, il PL in variante provvede per l'intera SLP (capacità massima); in tal senso la SLP potrà essere oggetto di più provvedimenti intendendosi comunque in ogni caso da corrispondersi il solo contributo di costruzione.

ART. 6 – CESSIONI DI AREE PER DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE GENERALE. MODIFICA E SOSTITUZIONE DELL'ART. 5 DELLA CONVENZIONE.

6.1 L'art. 5 della Convenzione, avente ad oggetto i “*Cessione di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (ex aree standard)*”, è integralmente sostituito da quanto di seguito stabilito.

6.2 Le Parti si danno reciprocamente atto e confermano che, in conformità a quanto stabilito dagli artt. 2 e 5 della Convenzione, con la sua sottoscrizione venivano eseguite cessioni, ai fini del reperimento di aree per esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo e non, come dettagliatamente indicate nella Tavola 07 del PL convenzionato.

Tali aree sono meglio individuate sulla planimetria allegata alla Convenzione sotto la lettera “C” e riportate secondo la loro identificazione catastale all'art. 5 della Convenzione, con la precisazione ivi contenuta che per quelle sopra elencate alle lettere B) e D) il possesso delle stesse, in quanto interessate dalla esecuzione delle opere di urbanizzazione, sono da trasferire al Comune una volta collaudate con esito positivo tutte le opere che il soggetto attuatore si è in quella sede obbligato ad eseguire su di esse. In ragione di ciò, in quella sede il Comune ha autorizzato l'utilizzazione gratuita di quelle aree ad uso cantiere, ovvero per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in esecuzione diretta da parte del Soggetto Attuatore o di eventuali loro successori od aventi causa, con divieto di locazione, concessione a terzi delle stesse, restando a carico del Soggetto Attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura, anche di custodia, messa in sicurezza, manutenzione ordinaria e straordinaria e responsabilità nei riguardi di chiunque sino alla consegna al Comune con l'atto di cui sopra. A ciò si

aggiunge l'impegno del Soggetto Attuatore di redigere a proprie cure e spese, eventuale atto integrativo di individuazione catastale previo nuovo tipo frazionamento delle aree, qualora ciò necessario a seguito di modifiche/rettifiche concordate alle opere di urbanizzazione e riportate negli "as built" finali. In tale atto, saranno in particolare rettificati gli esatti confini, la conformazione e la superficie reale e catastale delle aree cedute.

6.3 Al fine di attuare uno sviluppo urbanistico ed edilizio unitario del comparto di proprietà del Soggetto Attuatore descritto in premessa, meglio evidenziato nelle Tavole 04 e 05, oggetto della Variante di PL Convenzionato nonché in relazione al conseguente venir meno dell'interesse del Comune a parte di quanto stabilito dall'art. 5 della Convenzione relativamente alle ivi disciplinate "*Cessioni e asservimento di aree per servizi, strutture pubbliche e di interesse pubblico generale (ex aree standard)*", le Parti hanno concordano e qui si danno reciprocamente atto che, come da Relazione e Premesse, con la sottoscrizione del presente Atto Modificativo è stabilita la retrocessione di parte delle aree già cedute di cui al precedente art. 5.2, per un totale di 4.476,00 mq., afferenti all'AdT5 e specificamente individuati in tinta grigio chiara e grigio scura nella Tavola 04. Tali aree sono individuate nel vigente Catasto come segue:

- Foglio 6, mappali 1326-1280-1115 parte-1116-1117 per un totale di 3.121,00 mq, delimitati in tinta grigio chiara nella Tavola 04, ai sensi dell'art. 5 della Convenzione da destinare a standard all'interno del comparto AdT5;

- Foglio 6, mappale 1325 parte A, per un totale di 675,00 mq, perimetrati in tinta grigio scuro nella Tavola 04, ai sensi dell'art. 5 della Convenzione da destinare ad opere di urbanizzazione primaria interne all'AdT5;

- Foglio 6, mappale 1325 parte B-1294 parte e 1320 parte, per un totale di 680,00 mq, quali individuate in tinta grigio scuro nella Tavola 04, in base all'art. 5 della Convenzione erano da destinare ad opere di urbanizzazione primaria esterne all'AdT5;

6.4 In ragione di quel che precede la superficie che nella Tavola 7 del PL convenzionato è relativa alla "*verifica aree in cessione per servizi compensazione/mitigazione*" viene di conseguenza aggiornata dalla Tavola 04 della Variante al PL convenzionato.

6.5 A fronte della retrocessione di cui al precedente art. 5.3, le Parti concordano che il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di provvedere al pagamento in favore del Comune complessivamente di Euro [●], afferente:

- alle aree che, rispetto a quanto stabilito dall'art. 5 della Convenzione, sono oggetto di retrocessione da parte del Comune a Esselunga;

- alle opere di urbanizzazione che rispetto all'art. 5 della Convenzione non sono più da eseguirsi in quanto relative alle aree oggetto di retrocessione dal Comune a Esselunga;

Le Parti concordano che il Soggetto Attuatore provvede al versamento dell'indicato importo di Euro [●], dovuto a fronte della retrocessione in proprio favore delle aree già cedute ed incluse nell'AdT5, e di Euro [●], dovuto per la mancata esecuzione delle opere di urbanizzazione da non più eseguire sulle medesime aree, con le seguenti modalità e termini: [●].

6.6 Le Parti concordano e qui si danno reciprocamente atto che, come da Relazione e Premesse, il Comune autorizza il Soggetto Attuatore alla monetizzazione delle aree a *standard*:

a) quanto all'AT05 cui fa riferimento la Convenzione, quelle individuate nella tabella riportata nella Tavola 04, per complessivi 3.121,00 mq, con conseguente riconoscimento da parte del Soggetto Attuatore al Comune di Euro [●];

b) quanto all'ex D2, cui fa riferimento la Convenzione, quelle individuate nella tabella riportata nella Tavola 04, per complessivi 1.259,85 mq, con conseguente riconoscimento da parte del Soggetto Attuatore al Comune di Euro [●];

c) quanto all'ex D2, situata tra Via Pola e il comparto interessato dal PL convenzionato, cui con la Variante del PL convenzionato viene estesa la relativa disciplina nei termini di cui al presente Atto Modificativo, quelle individuate nella tabella riportata nella Tavola 04, per complessivi 1.050,30 mq, con conseguente riconoscimento da parte del Soggetto Attuatore al Comune di Euro [●].

Le Parti concordano che il Soggetto Attuatore provvede al versamento di complessivi Euro [●], dovuto a titolo di monetizzazione dello *standard* con le seguenti modalità e termini: [●] .

ART. 7 – DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DELL'ELETTRODOTTO DISMESSO E MESSO IN SICUREZZA.

7.1 A fronte della dichiarazione di Terna s.p.a., in qualità di gestore della rete elettrica nazionale, circa l'intervenuta dismissione dell'elettrodotto che, allo stato di fatto, attraversa il lotto in oggetto come meglio individuato con linea tratteggiata nera nell'allegata Tavola 05 della Variante del PL convenzionato, quale in sicurezza formalmente consegnato ad Esselunga come da verbale del [●], il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di provvedere alla demolizione e rimozione della relativa linea e dei tralicci coerentemente agli accordi con Terna stessa e sulla base delle indicazioni e prescrizioni dalla medesima comunicate.

7.2 Ai fini dei relativi lavori il Soggetto Attuatore potrà provvedere con titolo edilizio da presentare o formare anche in via autonoma e, dunque, indipendentemente da quello di cui all'art. [●] per gli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva.

7.3 In conformità agli accordi e alle indicazioni di Terna, come più diffusamente descritto nella Relazione, ai fini della demolizione e rimozione dell'elettrodotto nella tratta compresa tra il sostegno n. 52 e il sostegno n. 56 è consentito effettuare lavorazioni e costruzioni in deroga alle prescrizioni previste dalle servitù vigenti e dalla normativa sulle distanze tra gli elementi dell'elettrodotto e le opere interferenti. Tuttavia, pur se l'elettrodotto sia detensionato e messo in sicurezza, è opportuno rispettare nell'esecuzione di tali interventi le seguenti modalità di sicurezza minime:

- in caso di scavi, mantenere una distanza minima di 5 metri dal piede di ciascun sostegno, per evitare l'esposizione delle fondazioni e compromettere la stabilità delle strutture;
- mantenere una distanza di sicurezza di 5 metri dai conduttori nudi, con ogni attrezzo mezzo d'opera in caso di lavorazioni in vicinanza all'elettrodotto;
- prestare la massima attenzione per evitare qualsiasi danneggiamento alle strutture metalliche dei sostegni o alle loro fondazioni al fine di prevenire il rischio di collasso.

ART. 8 - SPOSTAMENTO ED INTUBAMENTO DI UN TRATTO DELLA ROGGIA CALCHERA

8.1 Le Parti danno atto che in data [●].2026 Esselunga, previo accordo sottoscritto con l'Associazione Utenti Roggia Calchera, competente alla gestione delle acque della omonima roggia irrigatrice, ha presentato la pratica amministrativa relativa allo spostamento ed intubamento di un tratto della Roggia Calchera, che, allo stato di fatto, attraversa il lotto in oggetto, quale meglio individuato in tinta gialla per il tracciato allo stato di fatto e rossa per il nuovo tracciato nell'allegata Tavola T08 specialistica della Variante del PL convenzionato.

8.2 L'intervento in programma, in forza del richiamato accordo e sulla base di nulla osta e delega all'uopo acquisiti da parte del Comune, è esteso anche ad un tratto della medesima roggia esterno al perimetro del PL convenzionato su sedime di proprietà del Comune.

8.3 Ai fini dell'esecuzione dell'indicato intervento valgono le disposizioni del richiamato accordo tra Esselunga e l'Associazione Utenti Roggia Calchera.

ART. 9 - SPOSTAMENTO DEL TRACCIATO DELL'OLEODOTTO

9.1 Il Soggetto Attuatore assume l'impegno a provvedere a propria cura e spese allo spostamento del tracciato dell'oleodotto che, allo stato di fatto, attraversa il lotto in oggetto quale meglio individuato gialla per il tracciato allo stato di fatto e rossa per il nuovo tracciato nell'allegata Tavola 05 della Variante del PL convenzionato. L'intervento è da eseguirsi coerentemente a quanto all'uopo concordato con e in conformità alle disposizioni che al riguardo verranno fornite in relazione alla relativa pratica amministrativa da presentarsi a cura del medesimo Soggetto attuatore.

9.2 Ai fini dei relativi lavori il Soggetto Attuatore potrà provvedere con titolo edilizio da presentare o formare anche in via autonoma e, dunque, indipendentemente da quello di cui all'art. [●] per gli interventi di nuova edificazione a destinazione produttiva.

ART. 10 – GARANZIE

10.1 L'art. 10 della Convenzione avente ad oggetto la "*Prestazione delle garanzie finanziarie*" è modificato mediante sostituzione della polizza fidejussoria ivi indicata, n.

D2/M13596845 della società "ITAS MUTUA" Agenzia A205 di Lodi, Via Secondo Cremonesi n. 15 quale presentata e consegnata a favore del Comune alla stipula della Convenzione di Euro 1.508.980 a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6, con polizza fidejussoria n. ...

ART. 11 – SPESE, TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

11.1 Tutte le spese, tasse e imposte relative al presente Atto Modificativo e comunque dalla stessa dipendenti e conseguenti, comprese le spese tecniche per il suo approntamento, l'eventuale imposta di Registro e comunque nessuna esclusa, sono a carico del Soggetto Attuatore.

11.2 Le Parti affinché siano note a terzi le obbligazioni assunte autorizzano la registrazione e trascrizione presso rispettivamente la competente l'Agenzia delle Entrate e Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

11.3 Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di cui al presente Atto Modificativo sono in esecuzione degli strumenti urbanistici richiamati in premessa.

ART. 12 – VALIDITA' ED EFFICACIA.

12.1 Il presente Atto Modificativo è valido ed efficace a partire dalla data della stipulazione ed è immediatamente impegnativo e vincolante per tutte le Parti.

12.2 Le Parti danno atto che, in applicazione dell'art. 10 comma 4-bis del D.L. 16/07/2020 n. 76 (come modificato dalla Legge 11/09/2020 n.120) e dell'art. 10 *septies*, comma 1, lett. b), D.L. 21/2022 convertito con modifiche in L. 51/2022, da ultimo modificato con la L. 27 febbraio 2026, n. 26, di conversione con modifiche del D.L. 31 dicembre 2025, n. 200 il nuovo termine di validità della Convenzione e del presente Atto Modificativo è fissato al 28.5.2037.

ART. 13 – VARIANTI

15.1 Il Soggetto Attuatore s'impegna altresì a realizzare tutte le costruzioni e le opere nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni della Variante del PL convenzionato e del presente Atto Modificativo nonché delle disposizioni di legge (nazionali e

regionali) e regolamento in materia, salvo le varianti che potranno essere introdotte in conformità a quanto al riguardo stabilito dall'art. 11 della Convenzione ai cui contenuti le Parti rinviano integralmente.

ART. 14 - FORO DELLE CONTROVERSIE. MODIFICA E SOSTITUZIONE DELL'ART. 16 DELLA CONVENZIONE

14.1 La presente disposizione sostituisce integralmente l'art. 16 della Convenzione avente ad oggetto le "*Controversie*".

14.2 Per tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al presente Atto Modificativo e alla Convenzione, comprese quelle riguardanti la relativa formazione, attuazione e interpretazione, il Foro competente è quello di Milano.

ART. 15 - COMUNICAZIONI.

15.1 Le Parti dichiarano che ogni comunicazione relativa al presente Atto Modificativo andrà trasmessa via PEC ai seguenti rispettivi recapiti:

- COMUNE DI PIOLTELLO, Via Carlo Cattaneo n. 1, 20096 Pioltello (MI), PEC protocollo@cert.comune.pioltello.mi.it
- ESSELUNGA S.P.A., via Vittor Pisani n. 20, 20124 Milano, PEC esselungadirezionesviluppo@legalmail.it

15.2 Ogni eventuale variazione dei recapiti sopra indicati sarà da ciascuna delle Parti comunicata tempestivamente per iscritto.

ART. 16 – PRIVACYE TRATTAMENTO DEI DATI

16.1 Si comunica che tutti i dati personali resi noti al Comune saranno trattati esclusivamente per finalità istituzionali nel rispetto delle prescrizioni previste dal Regolamento 679/2016/UE. Il trattamento dei dati personali avviene utilizzando strumenti e supporti sia cartacei che informatici. Il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Pioltello. L'interessato può esercitare i diritti previsti dagli articoli 15, 16, 17,18, 20, 21 e 22 del Regolamento 679/2016/UE. L'informativa completa redatta ai sensi degli articoli 13 e 14 del Regolamento 679/2016/UE è reperibile presso gli uffici comunali e consultabile sul sito *web* dell'ente all'indirizzo <https://www.comune.pioltello.mi.it/it>. Il Comune di Pioltello ha nominato, con provvedimento del [•], un proprio Data Protection Officer (DPO) / Responsabile

della Protezione dei dati (RPD) (Art. 13.1.b Regolamento 679/2016/UE) raggiungibile al seguente indirizzo email: [•]

Richiesto,
io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me Notaio, omessa la lettura degli allegati per espressa dispensa avutane dai comparenti medesimi, essendo le ore

Consta
di [•] fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e completati a mano da me Notaio su [•] facciate intere.