

REGIONE LOMBARDIA

PROVINCIA MB

7CA I B9'8=5F 7CF 9

COMUNE DI VILLASANTA

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DEL CENTRO DI PRODUZIONE E DI
CONFEZIONAMENTO DEPOSITO E DISTRIBUZIONE AI PUNTI VENDITA
"IL GIGANTE"

COMMITTENTE

RIALTO SRL
Via Clerici, 342
20091 - Bresso (MI)

REVISIONE

EMISSIONE

12.11.2015

Descrizione

Protocollo d'Intesa del 08/10/2007
Comune di Villasanta

Tavola/Elaborato

A 03

scala disegno



Sede Op.: VIALE DELL'INDUSTRIA 19/F - 29015 CASTEL SAN GIOVANNI (PC) - TEL. 0523/1741100

Sede Leg.: Strada 3 Palazzo B3 - 20090 ASSAGO MILANOFIORI (MI)

Partita IVA e Codice Fiscale 01297450338

STUDIO TECNICO ASSOCIATO dei geometri ercole ghezzi e angelo cornelli

Via Giacomo Brodolini, 33 - 20056 Trezzo sull'Adda (MI) Tel. 02/9091811 - Fax 02/9091023 - email: info@studioghezziornelli.com

TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI A NORMA DI LEGGE. Sono vietati la riproduzione e l'estrpolazione di parti senza la presenza di un'autorizzazione scritta.

sub. B)

COMUNE di VILLASANTA
allegato a deliberazione ^{co}
n. 47 del 8/10/07

PROTOCOLLO DI INTESA

TRA

IL COMUNE DI VILLASANTA, con sede in Villasanta, Piazza Martiri della libertà, n. 7, rappresentato dal Sindaco pro tempore, Enrico Fontana a ciò autorizzato in forza di deliberazione del

E

LA SOCIETA' "RIALTO S.R.L.", con sede in Bresso, Via Clerici, 342, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, Sig. Annibale Ghezzi

Premesso che:

1) La Società Rialto S.r.l. (di seguito anche "la Società") è proprietaria, in Comune di Villasanta, dei seguenti lotti di terreno, individuati con colore rosso nell'allegata planimetria (allegato "A") ed identificati da estratto di mappa e visure (allegato "B"):

Foglio 5

Mapp. 1	mq. 1.130
Mapp. 2	mq. 41.530
Mapp. 17	mq. 17.104
	<u>mq. 59.814</u>

2) Il P.R.G. Vigente del Comune di Villasanta individua l'area di proprietà della Società come segue:

- Zona E2 Parco agricolo di conservazione attiva, come regolata dall'art. 14.5 delle N.T.A. (mapp. 1-2-17);
- Area e Fascia di rispetto stradale, come regolata dall'Art. 28 delle N.T.A. (mapp.2 parte- mapp. 17 parte);

5

- Area e Fascia di rispetto ferroviario, come regolata dall' Art. 29 delle N.T.A. (mapp 1 parte – mapp. 2 parte);

il tutto come risulta dall'estratto di P.R.G. allegato (allegato "C").

- 3) I lotti di proprietà della Società non sono soggetti a vincolo da parte del P.T.C.P, di cui si allega estratto (allegato "D").
- 4) In adiacenza all'area in questione, la società Rialto s.r.l. è proprietaria di un'area industriale di mq. 74.000 circa, compresa in Comune di Arcore. Per l'area da ultimo indicata il Comune di Arcore, in data 22.10.2001, ha approvato il Piano Attuativo "D3" per la realizzazione di edifici industriali ed edifici compatibili con l'industria, come risulta dalla tavola di p.l. allegata, (allegato "E").
- 5) L'area in Comune di Villasanta costituisce un reliquato del territorio di detto Comune, ormai da molti anni non più utilizzato ai fini agricoli ed intercluso tra la zona industriale di Arcore, la ferrovia e la strada Vimercate-Arcore,
- 6) La trasformazione urbanistica oggetto della presente richiesta prevede il riassetto morfologico del connettivo urbanizzato, ricucendo le sfrangiature e le disomogeneità esistenti, al fine di garantire una equilibrata riqualificazione dell'area ed un suo opportuno coordinamento con la confinante zona industriale del comune di Arcore.

CONSIDERATO CHE

- Il Comune di Villasanta ha la necessità di dotare il proprio territorio di alcune infrastrutture di pubblico interesse;
- il Comune di Villasanta, al fine di rendere concreta la realizzazione di attrezzature e infrastrutture pubbliche e di interesse generale, con il Piano dei Servizi ha indicato le modalità di reperimento delle aree e di realizzazione delle opere ed infrastrutture di interesse pubblico;
- lo strumento urbanistico comunale vigente ha affrontato il tema di cui al punto precedente attraverso differenti proposte, che hanno come obiettivo la realizzazione di un sistema di

Handwritten signature

regole trasparenti per la collaborazione tra pubblico e privato in fase di trasformazione urbanistica programmata;

- al fine di meglio sfruttare l'intera area di proprietà in Comune di Arcore ed in Comune di Villasanta e di soddisfare le esigenze attuali e future della Rialto s.r.l., è interesse della Società utilizzare ai fini di cui in premessa anche l'area di proprietà ricadente in Comune di Villasanta. A tale scopo si rende necessaria la trasformazione dell'area suddetta da zona E2 agricola, in zona D industriale, per consentire la realizzazione di edifici industriali ed edifici compatibili con l'industria, ferme restando le fasce di rispetto come limiti di edificazione, sia pure azionate;
- il progetto di insediamento dell'attività produttiva è in grado di generare riflessi positivi, sia in termini di riqualificazione del territorio che di occupazione.
- il Comune di Villasanta riconosce nella proposta della Rialto s.r.l. presupposti di interesse generale orientati verso un'operazione complessiva di valorizzazione urbanistica del territorio e di miglioramento della qualità urbana, con la risoluzione di alcuni nodi critici della zona (pista ciclabile, sottopasso, fermata autobus...), di ricomposizione del tessuto e della morfologia urbana;
- la Società Rialto s.r.l. si rende disponibile a partecipare alla realizzazione di opere pubbliche previste dal Piano dei Servizi;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

ART. 1

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART. 2

Il Comune di Villasanta si impegna a promuovere l'esame da parte del Consiglio Comunale del presente Protocollo d'Intesa e, in caso di approvazione, a promuovere la trasformazione

urbanistica dell'area di proprietà della Società da zona E2 agricola, in zona D industriale, per la realizzazione di edifici industriali, terziari ed edifici compatibili con l'industria, attraverso lo strumento del P.I.I., ai sensi L. R. 12 / 05 s.m.i.

ART. 3

Nel quadro degli obiettivi generali sopra delineati e delle conseguenti scelte urbanistiche, vengono ipotizzati i seguenti indici di edificabilità, da approfondire e definire in sede di avanzamento della procedura descritta al precedente art. 2:

Superficie interessata dal P.I.I.: mq 59.814 (mappali 1, 2, 17, del fg. 5)

S.C. = 60% S.F.

S.L.P. = 1 mq/1 mq della superficie interessata dal P.I.I.

H. mt. 12,00/21,00 (sottotrave) per l'industria

H. mt. 21,00 per le funzioni compatibili (terziario- direzionale – ricreativo)

ART. 4

La Società Rialto s.r.l., si impegna a redigere il P.I.I. da sottoporre al responsabile del procedimento nel rispetto di quanto stabilito ai precedenti articoli 2 e 3 in ordine a:

- funzioni e destinazioni;
- limiti complessivi di consistenza planivolumetrica;
- standards in coerenza alle funzioni e destinazioni;
- schema di convenzione attuativa del P.I.I.

ART. 5

Preliminarmente ai successivi adempimenti attuativi, al fine di definire il quadro economico generale delle intese, il presente Protocollo specifica che i costi urbanizzativi verranno determinati al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi applicando le tabelle in vigore al momento del rilascio o del maturare dei titoli abilitativi.

ART. 6

La Società si impegna a versare al Comune di Villasanta gli importi inerenti detti titoli abilitativi, alle scadenze e con le modalità che saranno stabilite nella convenzione attuativa del "P.I.I."

Oltre a quanto dovuto, la Società si impegna, a titolo di "opere integrative di interesse pubblico", a realizzare a proprie cure e spese, a favore del Comune di Villasanta, quanto segue:

- una pista ciclopedonale di collegamento tra il Comune di Villasanta ed il Comune di Arcore;
- un sottopasso ciclopedonale che attraversa Via Monte Rosa e collega il Comune di Villasanta con il Comune di Arcore;
- una fermata autobus su Via Tiziano Vecellio

Le opere di cui sopra verranno realizzate su sedimi messi a disposizione gratuitamente dal Comune ed in conformità ai progetti esecutivi redatti da Professionista abilitato ed allo scopo incaricato dalla Rialto s.r.l.

Il tutto per un valore complessivo stimato pari ad € 600.000,00 (diconsi euro seicentomila/00) comprensivo delle spese di procedura di appalto e delle spese tecniche, oltre IVA.

Nell'ipotesi in cui il valore delle opere integrative in argomento dovesse superare la cifra sopra indicata, l'onere economico aggiuntivo sarà sostenuto dal Comune, ovvero corrisposto dalla Società mediante deduzione del medesimo onere dall'importo di € 200.000,00 (diconsi Euro duecentomila/00) di cui al successivo art. 8.

Il progetto di realizzazione delle opere di cui al presente articolo sarà sottoposto al Comune, entro 45 gg dalla sottoscrizione del presente Protocollo d'Intesa, per la sua approvazione ed il conseguente rilascio del relativo titolo abilitativo. In tale sede il Comune potrà indicare modifiche e prescrizioni purché nel limite degli importi sopra indicati.

Terminate le opere, entro 60 gg. dalla comunicazione di fine lavori, le stesse saranno oggetto di collaudo ad opera di Tecnico incaricato dal Comune, con contestuale presa in consegna da parte del Comune, anche ai fini della loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

In difetto, le opere di cui al presente articolo si intenderanno collaudate e prese in consegna in capo al Comune, con conseguente obbligo per il Comune medesimo di svincolare la polizza fidejussoria di cui al successivo art. 7.

Le spese di collaudo sono a carico della Società Attuatrice.

ART. 7

A garanzia della piena e completa esecuzione delle opere di cui al precedente Art. 6 la Società Attuatrice si impegna a prestare, al momento del rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione, idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa irrevocabile, a prima richiesta e senza escussione del debitore principale, per € 600.000,00 (diconsi Euro seicentomila/00), con validità fino al sessantesimo giorno successivo dalla comunicazione di fine lavori.

ART. 8

A titolo di obbligazione aggiuntiva, al fine di dotare il territorio comunale nel quale si svolge l'attività commerciale di RIALTO S.R.L. di un miglior assetto infrastrutturale, la Società, a seguito di formale approvazione da parte del Consiglio Comunale del Comune di Villasanta del presente Protocollo di Intesa, si impegna a versare al Comune di Villasanta.

- l'importo di Euro 500.000,00 (diconsi Euro cinquecentomila/00), nel termine di 30 giorni dalla formale approvazione del presente Protocollo e,
- l'importo di Euro 200.000 (diconsi Euro duecentomila/00), ove detto importo non sia stato già utilizzato a completamento delle opere integrative di cui al precedente art. 6, entro il 31 luglio 2008.

In caso di mancata approvazione del P.I.I di cui ai precedenti artt. 2 e 3 entro il termine del 31.12.2009, ovvero della mancata modifica, comunque intervenuta, della destinazione d'uso

dell'area in argomento, da quella attuale a quella indicata nel presente Protocollo di Intesa, entro il medesimo termine del 31.12.2009, il Comune, entro e non oltre 60 giorni dalla richiesta della Società Rialto s.r.l., da inoltrare a mezzo raccomandata r/r, dovrà dar luogo alla restituzione di tutte le somme percepite, nonché delle somme anticipate dalla Società per la realizzazione delle opere integrative di cui al precedente art. 6.

In difetto di restituzione delle predette somme nel termine sopra indicato, le Parti convengono che sarà facoltà di Rialto S.r.l. anche scomputare le somme medesime da importi che la Società fosse tenuta a versare al Comune di Villasanta a qualsivoglia titolo, ivi compreso il versamento di contributi ed oneri dovuti per interventi edilizi da realizzare nell'ambito del territorio comunale.

ART. 9

In caso di qualsiasi controversia che dovesse insorgere nell'interpretazione e/o nell'applicazione del presente PROTOCOLLO DI INTESA, le parti convengono fin d'ora espressamente di riconoscere la competenza esclusiva del Foro di Milano.

ART. 10

Il presente PROTOCOLLO DI INTESA assumerà piena efficacia a seguito della formale approvazione da parte del Consiglio Comunale del Comune di Villasanta.

Letto, confermato e sottoscritto.

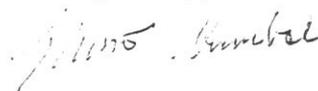
Villasanta, li

Per il COMUNE DI VILLASANTA

(Il Sindaco)

Per la Soc. "RIALTO" S.r.l.

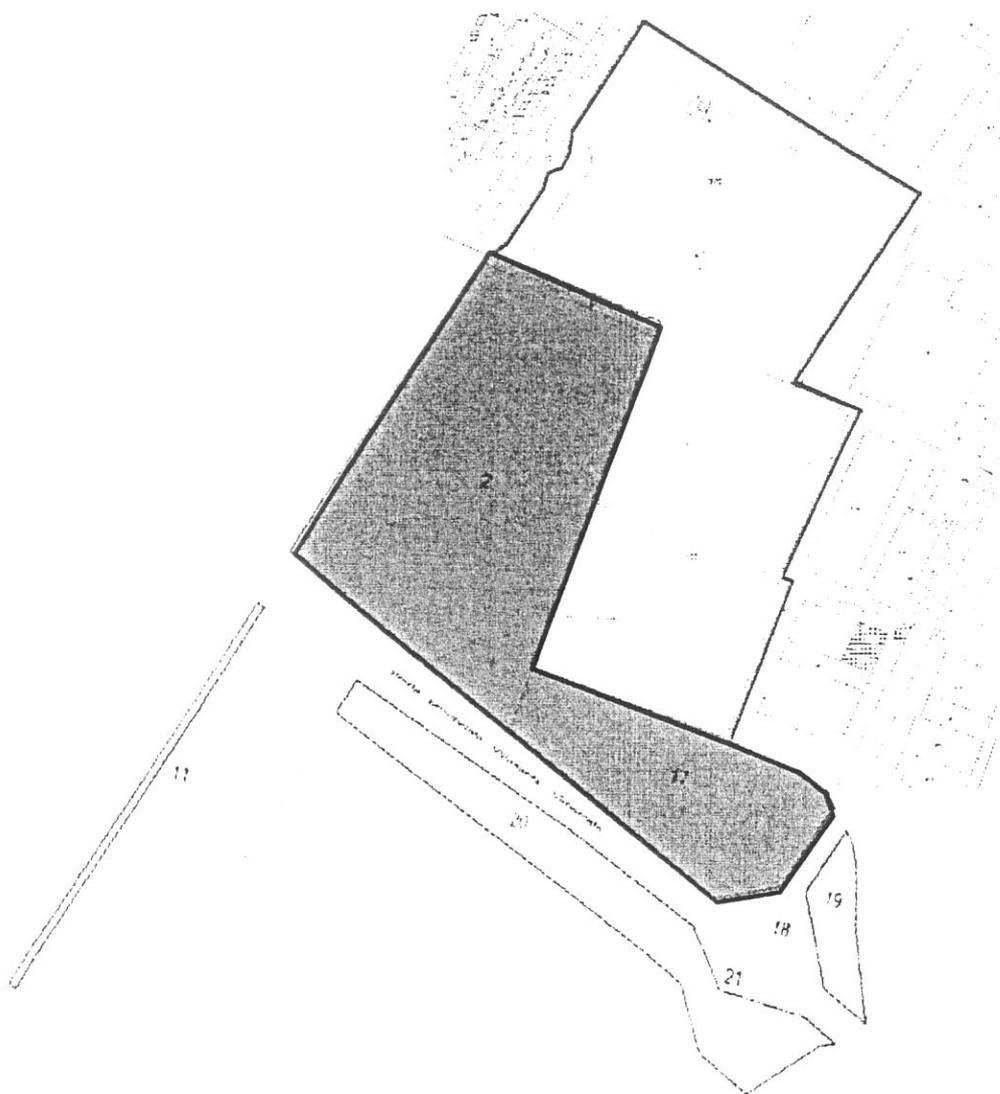
(Il Legale Rappresentante)



PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE DI PROPRIETA'



AREE IN COMUNE DI VILLASANTA



Handwritten signature or initials

COMUNE DI VILLASANTA

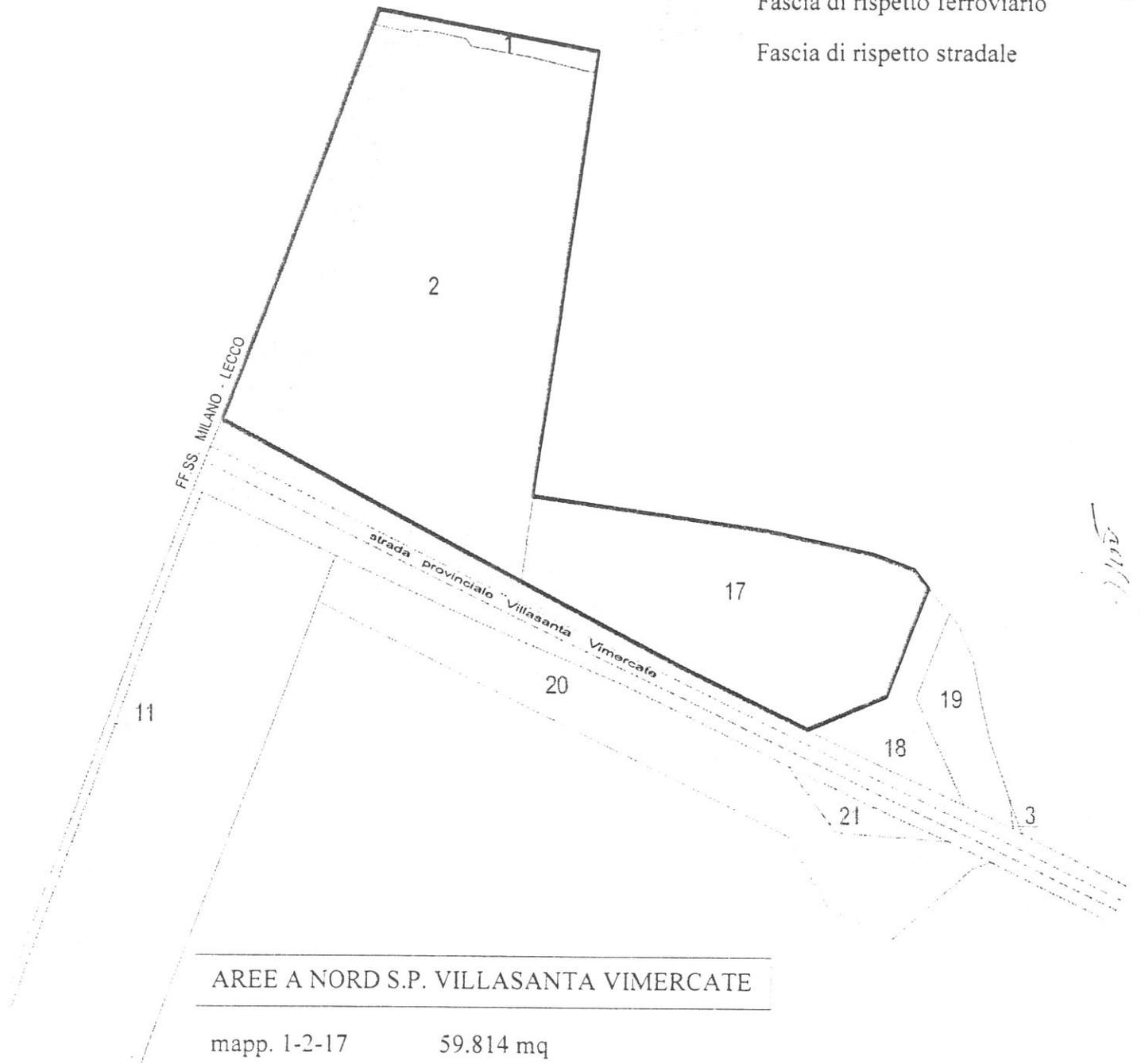
Allegato "B"

ESTRATTO DI MAPPA Fig. 5

INDIVIDUAZIONE PROPRIETA'

Fascia di rispetto ferroviario

Fascia di rispetto stradale



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2007

Dati della richiesta	Comune di VILLASANTA (Codice: M017)
Catasto Terreni	Provincia di MILANO
Immobile	Foglio: 5 Particella: 1

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Reddito	DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) In are ca			Deduc
1	5	1		-	BOSCO CEDUO	11 30	Dominicale Euro 2,33 L. 4.520	Agrario Euro 0,35 L. 678	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2000 n. 5246 .1/2000 in atti dal 03/05/2000

Notifica Annotazioni | PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE | **Partita**

INTESTATO

N. 1	RIALTO S.R.L. con sede in BRESSO	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE:
DATI DERIVANTI DA		05849840151	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Trascrizione n. 18213 .1/2007 in atti dal 08/03/2007 Repertorio n. 5921 Rogante: DE MARCII GIOVANNI Sede: MILANO		DIRITTI E ONERI REALI	
FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE		(1) Proprieta' per 1/1	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2007

Dati della richiesta Comune di **VILLASANTA** (Codice: **M017**)
Catasto Terreni Provincia di **MILANO**
Immobile Foglio: **5** Particella: **2**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	5	2		-	SEMINATIVO 1	4 15 80		Dominicale Euro 268,43 L. 519,750	Agrario Euro 257,69 L. 498,960	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2000 n. 5246 -1/2000 in atti dal 03/05/2000
Notifica PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE Partita										

INTESTATO

N. 1 | RIALTO S.R.L. con sede in BRESCO | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE: 05849840151 | DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 1/1

DATI DERIVANTI DA | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Trascrizione n. 18213 -1/2007 in atti dal 08/03/2007 Repertorio n.: 5921 Rogante: DE MARCIII GIOVANNI Sede: MILANO | FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: **Servizio Telematico**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 14/09/2007

Dati della richiesta Comune di VILLASANTA (Codice: M017)
Catasto Terreni Provincia di MILANO
Immobile Foglio: 5 Particella: 17

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	
1	5	17		-	SEMINATIVO I	1 71 04	
Notifica				Partita			
INTESTATO							
N.	RIALTO S.R.L. con sede in BRESSO			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/2007 Trascrizione n. 18213 -I/2007 in atti dal 08/03/2007 Repertorio n. : 5921 Rogante: DE MARCHI GIOVANNI Sede: MILANO			DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA							
(1) Proprietà per I/I							
				Reddito		Agrario	
				Dominicale		Euro 106,00	
				Euro 110,42		L. 205,248	
				L. 213,800		Tabella di variazione del 24/12/2001 n. 272601 -I/2001 in atti dal 24/12/2001 (protocollo n. 1272601)	

DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE 05849840151

Tributi erariali: 0,00

Rilasciata da: Servizio Telematico



Comune di Villasanta
Provincia di Milano

PIANO DEI SERVIZI

	VARIANTE DI ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL TITOLO III DELLA L. R. 15 .01.2001 N. 1		Tavola n. 04.1
	Azzonamento Modificato in conseguenza all'accoglimento delle osservazioni		Scala 1 : 5.000
progettisti Studio associato ARCHE' progetti di architettura e urbanistica	arch. Franco Resnati	arch. Fabio Massimo Saldini	

gruppo di progettazione

arch. Ruggero Bonisoli
arch. Paolo Dell'Orto

procedura amministrativa

ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____

PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____

Il Sindaco

Mario Erba

Il Segretario

Annamaria Murdocca

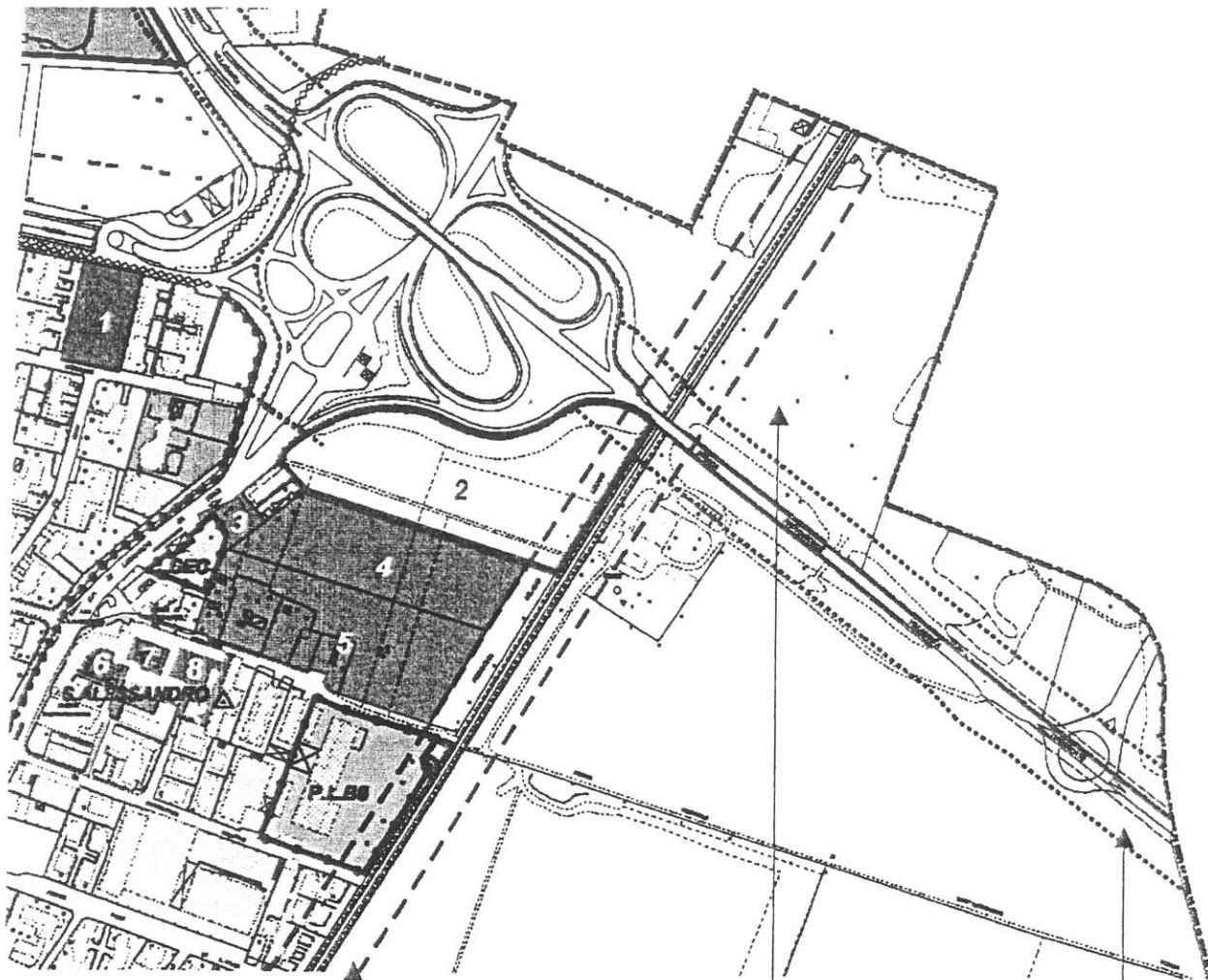
L'Assessore all'Urbanistica

Guido Battistini

Il Responsabile del Procedimento

Fulvio Leoni

ESTRATTO P.R.G.
PIANO DEI SERVIZI TAV 04



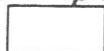
E2 : Parco agricolo di conservazione attiva

Art. 22 Area e Fascia di rispetto ferroviario

Art. 21 Area e Fascia di rispetto stradale

Legenda

ZONE D produttive, artigianali, direzionali e commerciali



D1: Insediamenti industriali e artigianali consolidati



Edifici per i quali è prescritta la conservazione tipologica



D3: Insediamenti produttivi in tessuti edilizi misti



D2: Insediamenti industriali e artigianali di espansione



D4: Insediamenti commerciali e direzionali



D5: Insediamenti ricreativi



D6: Aree ad alto rischio ambientale destinate al risanamento in funzione dello sviluppo di attività industriali strategiche

ZONE E agricole



E1: Aree agricole a trasformazione condizionata



E2: Parco agricolo di conservazione attiva

ZONE F attrezzature e impianti di interesse generale



F1: Servizi e infrastrutture di interesse comunale



F1: Area oggetto di cessione in attuazione di P. A.



F2: Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi



Ampliamento parrocchiale



Completamento iniziative parrocchiali

ZONE PDZ



PDZ: piano di zona

Handwritten signature

P.T.C.P. PROVINCIA DI MILANO



**Provincia
di Milano**

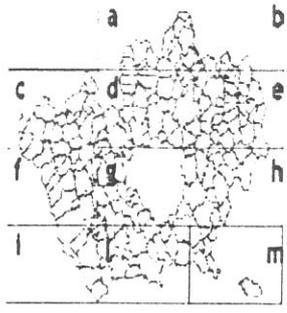
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

Sistema Paesistico Ambientale

Tav.n.

3/e

Approvato con deliberazione consiliare n. 55 del 14 ottobre 2003 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Inserzioni - n. 45 - 5 novembre 2003, ai sensi dell'art. 3 comma 36 della L.R. 5/1/2000 n.1

Scala 1:25.000	Data Ottobre 2003	Tav.n. 3/e
C.T.R. Regione Lombardia		
<p>Quadro unione</p> 		

Legenda Ambiti ed elementi di interesse storico - paesaggistico

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di rilevanza paesistica (art. 31) Parchi urbani ed aree per la fruizione (art. 35) Parchi culturali (art. 70) Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36) Comparti storici al 1930 (art. 37) Giardini e parchi storici (art. 39) Insediamenti rurali di interesse storico (art. 38) Aree a vincolo archeologico (art. 41) Aree a rischio archeologico (art. 41) Proposta di tutela paesistica (art. 68) | <ul style="list-style-type: none"> Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (art. 39) Architettura militare (art. 39) Architettura religiosa (art. 39) Architettura civile non residenziale (art. 39) Architettura civile residenziale (art. 39) Manufatti idraulici (art. 34) Archeologia industriale (art. 39) Navigli storici (art. 31) Percorsi di interesse paesistico (art. 40) |
|--|--|

Ambiti ed elementi di interesse naturalistico - ambientale

- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di rilevanza naturalistica (art. 32) Aree boscate (art. 63) "Dieci grandi foreste di pianura" (art. 63) Filari (art. 64) Arbusteti - siepi (art. 64) Alberi di interesse monumentale (art. 65) Corsi d'acqua (art. 46) Canali (art. 34) Stagni - anche - zone umide estese (art. 66) Proposta di tutela di geositi (art. 68 - 68) | <ul style="list-style-type: none"> Fontanili attivi (art. 34) Fontanili non attivi (art. 34) Siti di Importanza Comunitaria (art. 62) Monumenti naturali Riserve naturali Parchi regionali Parchi locali di interesse sovacomunale riconosciuti Parchi locali di interesse sovacomunale in fase di riconoscimento o proposti Fasce di rilevanza paesistico-fluviale (art. 31) | <ul style="list-style-type: none"> Ambiti di cava attiva o attivabile (Piano Cave vigente) (art. 50) Ambiti di cava attiva o attivabile in parte recuperata (Piano Cave vigente) (art. 50) Ambiti di cava cessata (art. 50) Confine comunale Confine provinciale |
|---|---|--|

