

COMUNI DI ARESE E LAINATE

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIPERIMETRAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E LA REINDUSTRIALIZZAZIONE DELL'AREA EX FIAT ALFA ROMEO



Responsabile
Territorio e Sviluppo
(geom. Sergio Milani)

Il Responsabile del Settore
Pianificazione Urbanistica, Edilizia
Privata, Suap, Ecologia ed Ambiente
Ing. Giorgio Favarato



Titolo elaborato :

**Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data
5 novembre 2012**

All.to n.

**ALLEGATO
XII**



Novembre 2012

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

per l'attuazione delle condizioni di sostenibilità di cui alla d.g.r. 8/5054/2007 e alla d.g.r. 8/7182/2008 e successive modificazioni ed integrazioni, relative alla domanda di apertura di una grande struttura di vendita per una superficie commerciale complessiva di 55.000 mq, di cui 5.800 mq per il settore alimentare e 49.200 mq per il settore non alimentare, nell'area ex Fiat Alfa-Romeo nei Comuni di Arese e Lainate presentata dalla società TEA s.r.l.

Sc
W
SS
1

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

La società TEA s.r.l., con sede in Milano, Via Ponchielli 7, iscritta nel Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano, Numero REA MI-1705238, Codice Fiscale e Partita IVA 03844300966, in persona del Consigliere e Amministratore delegato signor Alessandro Pasquarelli, legale rappresentante pro tempore con domicilio eletto presso la sede legale della società, che assume nel seguito del presente documento anche la denominazione di Operatore,

premesse

- che la Giunta Regionale si era espressa con d.g.r. 21 novembre 2007 n. 8/5865 "Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa Romeo" al fine di attuare degli interventi di trasformazione territoriale volti "ad avviare un complessivo rilancio dell'area". L'Accordo coinvolgeva Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Arese, Comune di Garbagnate Milanese, Comune di Lainate, Comune di Rho, Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo di Impresa s.p.a., ABP s.r.l., Immobiliare Estate Sei s.p.a. (ora AGLAR s.r.l.) e il Gruppo FIAT; con d.g.r. 15 luglio 2009 n. 8/9836 "Modifica alla d.g.r. n. 5865 del 21 novembre 2007, di Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area Fiat Alfa Romeo" si è preso atto della volontà del Comune di Garbagnate Milanese di non poter aderire nell'immediato alla richiesta relativa alla condivisione della proposta di riqualificazione e si specificano nuovamente i contenuti dell'Accordo;
- che con deliberazione 9 febbraio 2010 n. 65 la Giunta Provinciale di Milano ha approvato l'ipotesi di Accordo di Programma e con deliberazione 10 febbraio 2010 n. 11247 la Giunta Regionale della Lombardia aveva approvato l'ipotesi di Accordo di Programma; l'Accordo di Programma è stato sottoscritto in data 14 settembre 2010; il Consiglio Comunale di Arese ed il Consiglio Comunale di Lainate hanno ratificato l'Accordo di programma, rispettivamente con le deliberazioni n. 75 e n. 103 del 12 ottobre 2010; il Consiglio Comunale di Rho, invece, nella seduta del 12 ottobre 2010, non ha ratificato per quanto di competenza l'Accordo di Programma;
- che si è, quindi, reso necessario promuovere un nuovo Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione dell'area, sia pure circoscritto alle porzioni dell'area ricadenti nei territori dei Comuni di Arese e Lainate che avevano ratificato l'Accordo sottoscritto il 14 settembre 2010. Sussiste, infatti, l'interesse pubblico di procedere all'approvazione della proposta di riqualificazione dell'area, in relazione:

- * alla necessità e all'urgenza di attuare gli interventi di riqualificazione e di rilancio produttivo dell'area, anche in ragione della sua vicinanza a nodi infrastrutturali strategici ed in prospettiva del prossimo sviluppo dell'area vasta di appartenenza (sito Expo, ecc.);
 - * alla necessità di risolvere una situazione di degrado e i connessi problemi di sicurezza sociale ed ambientale conseguenti alla dismissione delle attività produttive;
 - * alla necessità di fornire risposte chiare e precise alle richieste provenienti dal territorio e dalle collettività locali, dalle organizzazioni sindacali e dagli operatori di mercato, al fine di poter sviluppare tutte le potenzialità insite nel comprensorio sia a livello di insediamento di nuove aziende che di creazione di posti di lavoro;
 - * alla necessità di consentire ai Comuni, i cui territori sono maggiormente coinvolti, e alle proprietà interessate, di portare a compimento gli interventi già avviati e le iniziative progettate, a livello pubblico e privato, senza ulteriori ritardi;
- che, successivamente, nella riunione del Comitato dei rappresentanti del 22 dicembre 2010, tra i soggetti coinvolti, è stato concordato che la Regione Lombardia promuovesse un nuovo Accordo di Programma finalizzato ad avviare un complessivo rilancio dell'area, sulla base di una nuova ipotesi progettuale di sviluppo dell'ex complesso industriale;
 - che con d.g.r. 29 dicembre 2010 n. 9/1156 "Promozione dell'accordo di programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo" si dà corso a quanto concordato tra i soggetti coinvolti. Nella delibera si indica:
 - * quali soggetti interessati al perfezionamento dell'atto: Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Arese, Comune di Lainate, ABP S.r.l., TEA S.r.l., AGLAR S.p.A., Zaffiro 2000 s.r.l.;
 - * che la promozione dell'accordo di programma per la riqualificazione di un ambito sovracomunale, comportante modifiche di destinazione urbanistiche delle aree, rientra nell'ambito di applicazione della Valutazione ambientale - VAS;
 - * che, relativamente alla VAS, vanno applicate le disposizioni contenute nel "Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - Accordo di Programma promosso dalla regione - (Allegato 1)", approvato con d.g.r. 27 dicembre 2007 n. 8/6420;
 - * di avviare il procedimento di VAS relativo all'Accordo di Programma, di individuare quale Autorità procedente ai fini dell'espletamento della procedura di VAS la d.g. Infrastrutture e Mobilità della Regione Lombardia e di individuare quale Autorità competente per la VAS la d.g. Territorio ed Urbanistica della Regione Lombardia;
 - che nella citata delibera viene considerato che, in osservanza del principio generale di economicità e di efficienza dell'azione amministrativa e del procedimento previsto dall'articolo 1 della L. 241/1990, saranno fatti propri, compatibilmente con le previsioni del nuovo progetto di riqualificazione dell'area, i risultati delle procedure già espletate

nell'istruttoria dell'Accordo di programma sottoscritto in data 14 settembre 2010, riguardanti la Valutazione Ambientale dell'Accordo di Programma precedente, conclusasi con Parere motivato positivo (Dds del 9.2.2010, n. 1019) e la Valutazione di Impatto Ambientale delle opere relative al sistema della viabilità e al centro commerciale, conclusasi con giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale (Dds del 22.7.2010, n. 7269);

- che gli obiettivi dell'ipotesi del nuovo Accordo di Programma avviato con d.g.r. 29 dicembre 2010 n. 9/1156 "Promozione dell'accordo di programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat Alfa-Romeo" possono essere così individuati:

1. utilizzare una parte preponderante dell'area per attività industriali, terziarie e ricettive in grado di creare nuovi posti di lavoro favorendo lo sviluppo economico e sociale dell'ambito territoriale, promuovendo la crescita competitiva dell'area ex Fiat-Alfa Romeo, attraverso interventi di rilancio di attività compatibili con l'evoluzione del settore produttivo, anche in relazione all'intervenuta apertura (2005) nel Comune di Rho della Fiera Internazionale di Milano, che favorisce i processi di innovazione e di internazionalizzazione di beni e servizi che si insediano nell'intorno territoriale e all'Esposizione universale che si terrà al suo interno nel 2015; in particolare si prevede la realizzazione: di una Grande Struttura di Vendita (GSV), di alcune strutture produttive, di un'area residenziale e di un'area ludica e per il tempo libero;

2. assicurare unitarietà e coerenza nella localizzazione e progettazione degli interventi;

3. assicurare una dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale omogenea;

4. prevedere il riutilizzo della ex pista di collaudo a fini ricreativi, sportivi e culturali;

5. destinare una piccola quota della superficie fondiaria a residenza di qualità;

6. valorizzare l'area dal punto di vista ambientale quale cerniera di collegamento tra il Parco delle Groane ed il verde dell'area Nordovest, attraverso una pianificazione organica tale da rispondere alle esigenze del territorio con azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo eco-sostenibile;

7. tutelare l'ambito del Torrente Lura;

8. attuazione della riqualificazione e dell'implementazione del sistema viabilistico del quadrante rhodense;

9. valorizzare gli impianti tecnologici esistenti, la centrale termoelettrica e il depuratore delle acque, con l'obiettivo di migliorare la qualità ambientale dell'area in forme che prevedano il coinvolgimento degli Enti interessati;

10. garantire il coordinamento e l'integrazione delle reti di collettamento idrico, di depurazione e di scarico;

- che l'attuazione delle strategie avviene attraverso l'individuazione di una serie di azioni che possono così essere sintetizzate:

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including a large 'L' and a circled '4'.

1. trasformazione territoriale attraverso la realizzazione di nuove strutture atte ad ospitare una pluralità di destinazioni d'uso tra cui: una Grande Struttura di Vendita (GSV), di alcune strutture produttive, di un'area residenziale e di un'area ludica e per il tempo libero;
 2. individuazione di aree di compensazione ambientale volte alla riqualificazione paesaggistica e connettività ecologico - ambientale;
 3. area di parcheggio prevista in funzione di EXPO 2015;
 4. adeguamento ed implementazione della viabilità esistente di comparto sia sulle direttrici nord - sud che su quelle est- ovest e contestuale realizzazione di percorsi ciclabili;
 5. completamento della viabilità interna alle aree di AdIP e funzionale alle nuove destinazioni d'uso previste;
 6. collegamenti a verde di attraversamento della SP 119 in direzione nord - sud in prossimità del torrente Lura;
 7. realizzazione di adeguate fasce filtro;
 8. conservazione e valorizzazione del percorso di interesse paesistico individuato dal PTCP di Milano;
- che il suddetto Accordo di Programma comporta variante agli strumenti di programmazione urbanistica vigenti dei Comuni di Arese e Lainate;
 - che il procedimento VAS è stato avviato dalla d.g.r. 29.12.2010 n. 9/1156 e che la D.G. Infrastrutture e Mobilità, in qualità di Autorità procedente, con decreto n. 720 del 3 febbraio 2012 ha individuato i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati e gli altri soggetti interessati all'iter decisionale oltre alle modalità di svolgimento della conferenza di valutazione;
 - che la segreteria tecnica dell'Accordo di Programma nella seduta del 24 aprile 2012 ha autorizzato la D.G. procedente e i Comuni a provvedere, ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 152/2006 e s.m.i. e della l.r. 2/2003, alla pubblicazione della proposta di variante urbanistica, del rapporto ambientale VAS e della sintesi non tecnica;
 - che il documento di piano/programma (comprendente l'ipotesi di variante urbanistica al PRG del Comune di Arese e al PGT del Comune Lainate vigenti, il documento strategico, le norme tecniche attuative e il piano attuativo), il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica relativi al Accordo di Programma per la ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo sono stati depositati in libera visione sino al 09.07.2012 presso le sedi della Regione Lombardia, D.G. Infrastrutture e Mobilità e D.G. Territorio e Urbanistica, della Provincia di Milano, D.G. Pianificazione e Assetto del Territorio, del Comune di Lainate e del Comune di Arese, e pubblicata nel sito web SIVAS a partire dal 10.05.2012, affinché chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare osservazioni e proposte, anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi;

- che secondo quanto previsto nel piano/programma per la realizzazione degli interventi privati connessi all'Accordo di Programma, la società TEA s.r.l., oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione, condizionatamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del piano attuativo relativo al sub-ambito c1/b destinato all'insediamento commerciale, quali misure di mitigazione e di compensazione socio-economica, territoriale e ambientale connesse con la sua attuazione, si impegna a:

a) progettare, realizzare e/o finanziare le opere infrastrutturali e viabilistiche, sino ad un importo massimo a suo carico, onnicomprensivo, pari ad euro 24.500.000,00;

b) progettare, realizzare e/o finanziare, sino ad un importo massimo a suo carico onnicomprensivo pari ad euro 4.500.000,00, interventi a supporto delle misure di sostenibilità territoriale dell'intervento commerciale, meglio identificati nei punti A) *Misure di natura socio-economica* e B) *Misure di natura territoriale-ambientale* del "Programma di Intervento" (ed in particolare quanto previsto ai punti II.3, II.4, II.5, II.7, II.11) di cui ai successivi paragrafi, e come concordati in via definitiva in sede di procedimento ex articolo 9 d.lgs. 114/98, necessari per l'attivazione della grande struttura di vendita prevista dall'Accordo;

c) corrispondere in favore dei Comuni di Arese e Lainate un contributo integrativo per un valore complessivo, onnicomprensivo, pari a euro 9.280.000,00 mediante realizzazione e cessione ai medesimi Comuni delle seguenti opere:

- Comune di Arese: nuova biblioteca comunale, ristrutturazione vecchia biblioteca (come nuova sede del Consiglio Comunale e di alcune associazioni) e interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e adeguamento impiantistico atti a rendere nuovamente agibile gli immobili del Centro sportivo di V.le Resegone e rifacimento delle Coperture della Scuola Materna e Nido di Via Matteotti e Scuola Media di Via Varzi, per un importo di euro 5.040.000,00;

- Comune di Lainate: riqualificazione dell'ex podere Toselli come previsto dal Piano Triennale delle opere pubbliche vigente e nuova caserma per le forze dell'ordine e ristrutturazione dell'edificio che ospita attualmente le stesse forze di cui alla delibera G.C. 14 marzo 2011 per un importo di euro 4.240.000,00;

d) corrispondere in favore del Comune di Arese, un contributo per la realizzazione di opere di mitigazione ambientale per un valore, onnicomprensivo, pari a euro 2.010.000,00 mediante realizzazione e cessione al medesimo Comune delle seguenti opere:

- immobile per la nuova sede di alcune Associazioni presenti sul territorio comunale per una superficie di circa mq 900,00, per un importo di euro 720.000,00;

- immobile per la nuova sede della Associazione di Volontariato Fraternità di Misericordia di Arese per una superficie di circa mq 350,00, per un importo di euro 385.000,00;

- messa a disposizione di uno spazio commerciale di mq circa 200,00 all'interno della

5
2A
6
6

galleria nelle forme e nei modi che verranno concordate fra l'Operatore ed il Comune di Arese;

- sistemazione a verde con percorso ciclopedonale dell'area già ceduta al medesimo Comune quale area a standard connessa alle funzioni produttive contemplate dal precedente Piano di Recupero, ivi compresa la demolizione degli edifici esistenti e lo smaltimento dei rifiuti, per un importo di euro 415.000,00;
- rifacimento della coperture della Scuola Elementare di Via Varzi, per un importo di €. 490.000,00;

d1) corrispondere in favore del Comune di Arese, un contributo per la realizzazione di opere per un valore, omnicomprendivo, pari a euro 410.000,00 mediante realizzazione del rifacimento delle coperture della Scuola Materna di Via Varzi e del Liceo Artistico di V. S. Allende;

d2) corrispondere al Comune di Lainate un contributo straordinario per la valorizzazione del centro storico attraverso interventi sul complesso monumentale di Villa Borromeo Visconti Litta fino ad un controvalore massimo di € 500.000,00;

e) mettere a disposizione, a seguito della richiesta degli Enti e/o delle Società coinvolte, aree all'interno dell'ambito b2 dell'Accordo di Programma, per la realizzazione di un parcheggio pubblico per lo stazionamento remoto in funzione ed a servizio della manifestazione Expo 2015; tale parcheggio comprenderà le aree pertinenziali dell'edificio esistente riorganizzate a parcheggio per 2.300 posti auto, cui sarà possibile aggiungere una ulteriore quota di 2.000 posti auto realizzabili mediante il recupero delle aree ottenute dalla demolizione degli edifici industriali presenti. La richiesta dovrà pervenire entro il 31 dicembre 2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con enti e/o società interessati;

f) tra le azioni dell'accordo di Programma, relative alle aree di compensazione ambientale, assume particolare importanza, nel comune di Lainate il progetto di riqualificazione e riequipaggiamento vegetazionale del Torrente Lura che si prefigge obiettivi di carattere ambientale e fruitivi. L'Operatore si impegna a realizzare un corridoio verde lungo il Torrente Lura e alla sua rinaturalizzazione in collaborazione con il Parco del Lura e con il Comune di Lainate per un importo minimo di Euro 1.800.000,00. Tali opere dovranno prevedere, in accordo con il Comune di Lainate e il Parco del Lura, una interconnessione, anche utilizzando la rete esistente, ciclopedonale con il centro di Lainate. Lo scopo è la connessione delle aree a verde poste a nord in adiacenza al Canale Villoresi ed afferente al Parco del Lura con quelle poste a sud ricadenti nel parco delle Groane. Tale intervento verrà realizzato in base alle scadenze temporali previste nell'AdiP;

S.C.

SW

W

BB

W

B

A

- che, per quanto eventualmente necessario, l'Accordo di Programma è stato sottoposto ad apposita procedura di valutazione di impatto ambientale ed è stato depositato il relativo studio ambientale e gli studi complementari allegati;

premesse inoltre

- che ai sensi del Programma per lo Sviluppo del Settore Commerciale di cui alla Delibera del Consiglio Regionale n. VII/215 del 2 ottobre 2006 e delle relative modalità applicative di cui alla Delibera della Giunta Regionale n. 8/5054 del 4 luglio 2007 e alla Delibera della Giunta Regionale n. 8/7182 del 24 aprile 2008 e successive modificazioni ed integrazioni, le domande di autorizzazione per l'apertura di grandi strutture di vendita sono valutate anche con riferimento alla sostenibilità dell'intervento in relazione al contesto socio-economico, territoriale e ambientale interessato;

considerato

- che è stata presentata dall'operatore nei Comuni di Arese e Lainate una domanda per apertura di una grande struttura di vendita (centro commerciale) su una superficie di 55.000 mq, di cui 5.800 mq per il settore alimentare e 49.200 per il settore non alimentare;
- che al fine di cogliere al meglio le opportunità di sviluppo sul territorio dovute all'investimento dell'operatore, nonché al fine di ridurre a zero gli effetti di impatto socio-economici, territoriali e ambientali dovuti alla previsione della nuova grande struttura, la citata d.g.r. 8/5054/2008 prevede la realizzazione di opere, misure, interventi di sviluppo, di mitigazione e di compensazione indicate dall'operatore ed integrate con quelle proposte anche dagli altri soggetti interessati;

tutto ciò premesso e considerato la società TEA s.r.l., come sopra rappresentata, assume in via unilaterale, per sé e per i propri aventi causa, i seguenti impegni:

I - OGGETTO E FINALITÀ

1. Al fine di concretizzare al meglio le opportunità offerte al territorio dall'investimento imprenditoriale proposto dall'Operatore e di ridurre a zero gli effetti di impatto che l'insediamento commerciale richiesto provoca sul contesto territoriale interessato, l'Operatore si impegna a dar corso alla realizzazione delle condizioni di sostenibilità di cui alla citata d.g.r. 8/5054 secondo le modalità, le garanzie e i tempi stabiliti dal presente atto.

2. Oggetto del presente atto è la definizione e la condivisione dell'insieme di azioni, interventi ed opere in cui si sostanziano le condizioni di sostenibilità previste dalla suddetta d.g.r. 8/5054 da parte dei sottoscrittori del presente atto;
3. Il sottoscrittore del presente atto si impegna, per le rispettive competenze, alla realizzazione di quanto qui convenuto in termini di interventi ed azioni (analiticamente descritte nel "programma d'Intervento" di cui al successivo paragrafo) e ad assumere gli atti conseguenti secondo i propri ordinamenti, statuti e regolamenti.

II - PROGRAMMA DI INTERVENTO

Gli interventi, le azioni e le opere descritti nel presente Paragrafo definiscono il "programma d'intervento" per la sostenibilità dell'investimento proposto dall'operatore.

E' facoltà delle parti partecipanti alle azioni di sostenibilità dell'intervento proposto, senza ulteriori oneri per l'Operatore, estendere ed integrare tale programma ad altre azioni, iniziative o opere aventi finalità coerenti con quelle previste per la valorizzazione e la qualificazione della rete distributiva e del territorio.

A) MISURE DI NATURA SOCIO-ECONOMICA

Per quanto concerne la sussistenza delle condizioni di sostenibilità, ed in particolare per i parametri che misurano l'impegno finanziario diretto dell'operatore previsto al paragrafo 4 dell'Allegato A al d.d.g. 19 dicembre 2008 n. 15387, nel caso del presente atto, il citato impegno finanziario risulta pari a 250 euro/mq, che, per una superficie di vendita complessiva di 55.000 mq, viene calcolato in $250 \times 55.000 = 13.750.000,00$ euro, dei quali il 5% da destinarsi alla componente socio-economica, ovvero 687.500,00 euro, e il 95% alla componente territoriale-ambientale, ovvero 13.062.500,00 euro.

La Giunta Regionale della Lombardia con d.g.r. 29 dicembre 2010 n. 9/1156 ha avviato l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma finalizzato alla ripermetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo. Come già puntualmente indicato nelle premesse, secondo quanto previsto nel piano/programma per la realizzazione degli interventi privati connessi all'Accordo di Programma, la società TEA s.r.l., oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione, condizionatamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del piano attuativo relativo al sub-ambito c1/b destinato all'insediamento commerciale, quali misure di mitigazione e di compensazione socio-economica, territoriale e

S-L
M

M 8/13

L
15, 9

ambientale connesse con la sua attuazione, si impegna a:

- progettare, realizzare e/o finanziare, sino ad un importo massimo a suo carico, omnicomprensivo, pari ad euro 4.500.000,00, interventi a supporto delle misure di sostenibilità territoriale locale dell'intervento commerciale, meglio identificati nei punti A) *Misure di natura socio-economica* e B) *Misure di natura territoriale-ambientale* del presente "Programma di Intervento" (ed in particolare quanto previsto ai punti II.3, II.4, II.5, II.7, II.11), e come concordati in via definitiva in sede di procedimento ex articolo 9 d.lgs. 114/98, necessari per l'attivazione della grande struttura di vendita prevista dall'Accordo.

L'operatore richiama, ribadisce e conferma anche in questa sede, a completa e piena copertura della quota degli impegni finanziari diretti riferibili alla componente *socio-economica* della valutazione di sostenibilità, tra cui il *Marketing territoriale* e le *Azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese*, gli impegni previsti nel piano/programma per la realizzazione degli interventi privati connessi all'Accordo di Programma quali misure di mitigazione e di compensazione socio-economica, territoriale e ambientale, per un controvalore massimo omnicomprensivo di 4.500.000,00 euro, puntualizzando che le suddette misure sono strettamente connesse e direttamente e prioritariamente interessanti l'intervento commerciale.

La definizione dei beneficiari, delle finalità e delle modalità di gestione ed utilizzo delle risorse finanziarie sono puntualmente concordati tra i Comuni di Arese e di Lainate e l'Operatore in sede di conferenza di servizi.

Le risorse finanziarie saranno destinate allo sviluppo di progetti finalizzati alla promozione del territorio, alla organizzazione di manifestazioni o eventi a favore di associazioni, enti o aziende locali, alle azioni finalizzate allo sviluppo e alla realizzazione di un programma pluriennale di sostegno delle micro e piccole imprese, quali studi o ricerche sugli effetti di impatto della nuova struttura di vendita sulla rete locale e a sostegno diretto della rete di vicinato esistente.

II.1 Mantenimento e sviluppo occupazionale

1. Per gli aspetti occupazionali l'Operatore si impegna a:

- a) assumere, ovvero far assumere, con contratti di lavoro a tempo indeterminato full time/part time, prima dell'apertura al pubblico del centro commerciale, una quota compresa tra il 50% e il 60% del totale delle nuove assunzioni della pianta organica

iniziale degli addetti del nuovo insediamento commerciale in progetto che sarà comunicato ai comuni coinvolti (comuni di Arese e di Lainate e comuni contermini) almeno 60 giorni prima dell'apertura al pubblico, con esclusione dal suddetto totale delle eventuali assunzioni di lavoratori che abbiano già svolto prestazioni di lavoro subordinato negli ultimi 15 gg alle dipendenze del medesimo datore di lavoro o di altre società appartenenti allo stesso gruppo societario, tale esclusione potrà essere applicata entro il limite del 20% del totale delle suddette nuove assunzioni;

- b) riservare all'interno della suddetta quota del totale delle nuove assunzioni della pianta organica iniziale degli addetti di cui alla lettera a) che precede, con contratti di lavoro a tempo indeterminato full time/part time, una quota non inferiore al 40% ai residenti nei Comuni di Arese e Lainate ed una quota non inferiore al 40% ai residenti nei comuni contermini aventi diritto di espressione in sede di valutazione della sostenibilità dell'intervento;
- c) riservare, all'interno della suddetta quota del totale delle nuove assunzioni a tempo indeterminato previste, una percentuale del 20% da destinarsi all'assunzione di personale proveniente da situazioni di mobilità, cassa integrazione e giovani di età inferiore a 30 anni disoccupati e/o in cerca di prima occupazione, con particolare riferimento alle situazioni locali dei comuni di Arese e di Lainate
- d) predisporre programmi per la formazione professionale del nuovo personale e la riqualificazione di quello proveniente da situazioni di mobilità/cassa integrazione e giovani di età inferiore a 30 anni disoccupati e/o in cerca di prima occupazione, di cui alla lettera c) che precede, per destinarlo alle mansioni professionali ritenute adeguate al curriculum personale.

2. Le procedure di selezione del personale saranno avviate entro 60 giorni dal rilascio di tutti gli atti di consenso necessari per la realizzazione dell'intervento commerciale e delle opere prescritte in sede di Conferenza di servizi per l'apertura al pubblico dell'intervento, con esclusivo riguardo alle domande di assunzione, corredate da documentato curriculum vitae, che saranno pervenute nel termine di 120 giorni prima dell'apertura al pubblico del centro commerciale.

3. Gli impegni suddetti sono strettamente connessi alle effettive disponibilità di personale presenti sul territorio, nonché all'effettiva idoneità del personale e al superamento del periodo contrattuale di prova.

4. I suddetti adempimenti dovranno essere tempestivamente comunicati e documentati dall'Operatore ai Comuni interessati ovvero a Soggetti da loro indicati.

5. In caso di inadempimento di quanto previsto al punto 1 lettera a) b) e c) che precedono, fermo quanto previsto al punto 3 che precede, l'Operatore si fa' carico di un'obbligazione pecuniaria, da versare a favore dei Comuni di Arese e Lainate, di importo pari al costo di 15 annualità lorde di retribuzione aziendali di un lavoratore di V livello CCNL, settore

commercio, moltiplicato per il numero di mancate assunzioni rispetto a quanto sopra previsto, incrementato del tasso Euribor 360 a 12 mesi maggiorato di 2 punti percentuali. Non costituirà inadempimento l'eventuale mancato assolvimento degli obblighi di cui sopra causato da eventi di forza maggiore. Per causa di forza maggiore deve intendersi:

- ▲ la commercializzazione della superficie dell'intervento commerciale in misura inferiore al 30% della superficie totale che comporti la mancata apertura al pubblico del centro commerciale;
 - ▲ la revoca dell'autorizzazione commerciale dopo l'attivazione della stessa;
 - ▲ il mancato rilascio delle certificazioni di agibilità da parte delle Autorità competenti necessarie per l'apertura al pubblico del centro commerciale;
 - ▲ l'impugnazione di atti autorizzativi necessari per la compiuta realizzazione ed apertura dell'intervento commerciale sempre che comporti la mancata apertura al pubblico del centro commerciale;
 - ▲ provvedimenti dell'autorità giudiziaria derivanti da circostanze allo stato imprevedibili ed inevitabili che comporti la mancata apertura al pubblico del centro commerciale;
6. L'eventuale inadempimento del versamento dell'obbligazione pecuniaria darà diritto ai Comuni di Arese e Lainate di attivare tutte le necessarie azioni amministrative e/o civili atte a garantire il pieno raggiungimento delle finalità pubbliche in termini di assolvimento delle risposte occupazionali che costituiscono elemento fondamentale del presente atto.

II.2 Valorizzazione delle produzioni lombarde

1. Con riguardo alla valorizzazione delle produzioni lombarde l'operatore si impegna a:
- a) riservare una superficie/numero di referenze almeno del 10% della superficie complessiva di vendita/numero di referenze a prodotti di produttori locali e lombardi per un periodo di cinque anni;
 - b) promuovere, per un periodo minimo di cinque anni, due specifiche iniziative all'anno, preordinate alla valorizzazione dei prodotti e delle eccellenze lombarde, anche relativamente a beni e prodotti non appartenenti alla propria filiera distributiva, e ciò mediante messa a disposizione gratuita a enti e associazioni di spazi o stand nella galleria e/o nelle aree esterne dell'insediamento commerciale in progetto;
 - c) promuovere, per un periodo minimo di cinque anni, due specifiche iniziative all'anno, preordinate alla valorizzazione dei prodotti agricoli ed enogastronomici lombardi, anche relativamente a beni e prodotti non appartenenti alla propria filiera distributiva, e ciò mediante messa a disposizione gratuita alle Associazioni dei coltivatori ovvero alle singole Aziende Agricole di spazi o stand nella galleria e/o nelle aree esterne

dell'insediamento commerciale in progetto;

2. La durata pluriennale degli impegni di cui sopra decorre dal momento dell'attivazione dell'insediamento commerciale e verrà attuata sulla base di specifici programmi definiti entro il 31.1. di ogni anno unitamente ai Comuni di Arese e Lainate e dalle Associazioni di categoria più rappresentative.

II.3 Marketing del territorio

1. In riferimento al marketing del territorio, l'operatore ha già dichiarato la disponibilità a coprire per intero la quota della componente socio-economica dell'impegno finanziario diretto a favore della sostenibilità dell'intervento; tali risorse finanziarie dovranno essere destinate a:
 - a) realizzare progetti finalizzati alla promozione del territorio in tutti i suoi aspetti (culturale, architettonico, storico ecc.) e alla valorizzazione dei suoi prodotti (anche mediante accordi/intese con consorzi di produttori, dell'artigianato, dei distretti produttivi e della produzione enogastronomica locale o regionale) quale la riqualificazione dei centri storici volta alla creazione di un centro commerciale naturale. Per la realizzazione di tali progetti sono state messe a disposizione dall'operatore risorse economiche dirette, indicate in premessa al presente punto A); soggetti interessati, finalità e modalità di gestione e utilizzo di tali risorse finanziarie saranno puntualmente concordati con i Comuni di Arese e Lainate.
 - b) mettere a disposizione gratuitamente, a seguito di specifica richiesta, per almeno 20 giorni all'anno e per dieci anni, spazi o stand nella galleria e/o nelle aree esterne dell'insediamento commerciale in progetto a favore di associazioni ed Enti locali patrocinati dai Comuni di Arese e Lainate per eventi di promozione del territorio;
 - c) erogare ai Comuni di Arese e Lainate un contributo economico per cinque anni per l'organizzazione di iniziative ed eventi finalizzati alla promozione del territorio e dei suoi prodotti, quali gli allestimenti natalizi e quelli relativi alla festa patronale e cittadina. Per la realizzazione di tali progetti sono state messe a disposizione dall'operatore risorse economiche dirette, indicate in premessa al presente punto A), per la copertura completa degli impegni finanziari di natura socio-economica, pari complessivamente al 5% di 250 €/mq di superficie di vendita, ai sensi del d.d.g. 15387/2008; soggetti interessati, finalità e modalità di gestione e utilizzo di tali risorse finanziarie saranno puntualmente concordati con i Comuni Arese e Lainate.

2. I Comuni Arese e Lainate cureranno l'attuazione degli impegni sopra indicati.

II.4 Sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività d'impresa

1. Per il sostegno degli esercizi di prossimità attraverso la propria attività di impresa l'operatore, nei limiti degli impegni economici diretti a supporto delle misure di sostenibilità territoriale garantiti in premessa al presente punto A), si impegna a:
 - a) mettere a disposizione di micro e piccole imprese, in numero comunque non inferiore a 10, presenti nei Comuni di Arese e Lainate, forme di consulenza e/o collaborazione diretta (approvvigionamento, layout, ...) per un periodo di 3 anni;
 - b) mettere a disposizione dei Comuni di Arese e Lainate, a sostegno della rete di vicinato esistente, un contributo economico pari a 240.000,00 euro, ed un pari contributo di €. 240.000,00 a favore delle iniziative di sviluppo commerciale del territorio sostenute dai Distretti commerciali, in ogni caso a valere sull'importo complessivo reso disponibile come indicato in premessa al presente punto A), quale modalità di valorizzazione dei piccoli punti vendita esistenti ed incentivazione alla nascita di nuovi nel contesto territoriale interessato e per quanto indicato al precedente punto a);
 - c) concorrere alla creazione di un centro multiservizi, ove ritenuto necessario, sulla base della vigente normativa.

2. I Comuni Arese e Lainate cureranno l'attuazione degli impegni sopra indicati.

II.5 Azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali

1. Con riguardo alle azioni finalizzate allo sviluppo delle micro e piccole imprese commerciali/artigianali di servizio, l'operatore ha già dichiarato la disponibilità a coprire per intero la quota della componente socio-economica dell'impegno finanziario diretto a favore della sostenibilità dell'intervento; tali risorse finanziarie dovranno essere destinate a:
 - a) garantire per almeno cinque anni dalla data di attivazione del nuovo insediamento commerciale, per una quota fino a un massimo del 10% della superficie di vendita non alimentare complessiva, azioni e condizioni di favore per i commercianti dei Comuni di Arese e Lainate, almeno del 50%, e dei Comuni contermini inseribili nella nuova struttura, quali:

L. S. 14

1. la prelazione degli spazi commerciali nella galleria;
2. l'agevolazione dell'affitto in fase di avvio dell'attività, per cinque anni;
3. l'assistenza alla realizzazione degli allestimenti;
4. l'inserimento nelle campagne di promozione del punto vendita.

Tali impegni saranno definiti e garantiti mediante accordi separati con i Comuni interessati e qualsiasi impegno economico, inerente i punti 2, 3 e 4, per l'Operatore sarà in ogni caso a valere sull'importo complessivo a supporto delle misure di sostenibilità territoriale reso disponibile come indicato in premessa al presente punto A).

- b) erogare ai Comuni di Arese e Lainate un contributo economico finalizzato alla realizzazione di studi e ricerche per individuare gli effetti d'impatto della nuova struttura di vendita sulla rete distributiva esistente e la predisposizione di programmi d'azione pluriennali per la valorizzazione della stessa, quale il piano di riqualificazione delle aree commerciali dei centri storici e delle aree commerciali esistenti. Per la realizzazione di tali progetti sono state messe a disposizione dall'operatore risorse economiche dirette, indicate in premessa al presente punto A), per la copertura completa degli impegni finanziari di natura socio-economica, pari complessivamente al 5% di 250 €/mq della superficie di vendita, ai sensi del d.d.g. 15387/2008; soggetti interessati, finalità e modalità di gestione e utilizzo di tali risorse finanziarie saranno puntualmente concordati con i Comuni interessati.
 - c) erogare ai Comuni di Arese e Lainate un contributo economico finalizzato alla realizzazione del programma d'azione a sostegno delle micro e piccole imprese commerciali/artigianali di servizio dei Comuni di Arese e Lainate e dei Comuni contermini. Per la realizzazione di tali progetti sono state messe a disposizione dall'operatore risorse economiche dirette, indicate in premessa al presente punto A), per la copertura completa degli impegni finanziari di natura socio-economica, pari complessivamente al 5% di 250 €/mq della superficie di vendita, ai sensi del d.d.g. 15387/2008; soggetti interessati, finalità e modalità di gestione e utilizzo di tali risorse finanziarie saranno puntualmente concordati con i Comuni di Arese e Lainate.
2. I Comuni di Arese e Lainate cureranno l'attuazione degli impegni sopra indicati in accordo con i Comuni contermini, stabilendo con questi le modalità di utilizzo delle risorse di cui al precedente punto 1, lettera a) e c), fermo restando che l'importo destinato a tale azioni non potrà superare il valore complessivo di € 450.000,00.

15

II.6 Servizi gratuiti al consumatore

1. In ordine ai servizi utili al consumatore l'operatore si impegna a:

- a) garantire mediante convenzione con i Comuni di Arese e Lainate un servizio a domicilio gratuito per le fasce più deboli della popolazione, quali, ad esempio, quelle alle quali sono già forniti i pasti quotidiani, per la durata di 10 anni;
- b) prevedere quali servizi utili al consumatore ante e post vendita i seguenti:
 - area gioco per bambini;
 - casse e servizi di priorità per persone disabili o altre categorie protette;
 - parcheggi riservati a specifiche categorie (disabili, famiglie, signore, moto e cicli);
 - disponibilità, all'interno del punto vendita, di azioni dirette di riduzione dei costi per il consumatore e della produzione di imballi, quali distributori per detersivi, alimentari, recupero batterie esauste, ecc;
 - orientamento all'acquisto;
 - assistenza e installazione post vendita con personale qualificato.

2. La convenzione di cui alla lettera a) sarà formalizzata in atto separato con i Comuni di Arese e Lainate, entro i 90 giorni successivi all'attivazione del nuovo insediamento commerciale, che definirà puntualmente tempi di attivazione, modi e beneficiari del servizio

II.7 Altre azioni di compensazioni

Per le altre azioni di compensazione l'operatore si impegna a corrispondere ai Comuni di Arese e Lainate un contributo una tantum pari a 75.000,00 euro, in ogni caso a valere sull'importo complessivo a supporto delle misure di sostenibilità per il territorio reso disponibile come indicato in premessa al presente punto A), da destinare all'implementazione delle azioni di compensazione socio-economica previste nei punti precedenti, ovvero all'organizzazione di altri interventi, campagne o altre azioni che si rendessero necessarie in caso di particolari situazioni registrabili nei comuni suindicati.

II.7 bis Garanzie e penali

In caso di inadempimento, ritardo, non corretta realizzazione o versamento delle somme dovute sulla base del presente atto da parte dell'Operatore, i Comuni di Arese e Lainate si riservano la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione delle azioni previste a carico dall'Operatore mediante il presente atto unilaterale, a spese della stessa ed in sua vece, previa

S.C.







comunicazione di diffida ad adempiere.

Ove i suddetti Comuni, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno dell'Operatore e per l'applicazione delle penali utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui al presente punto essa rinunzierà all'azione diretta per il rimborso nei confronti dell'Operatore, fatta eccezione per gli importi che eccedano , eventualmente l'ammontare riscosso mediante fideiussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente atto unilaterale, l'Operatore autorizza i Comuni di Arese e Lainate a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debito principale e ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il comune dovrà fare.

L'Operatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, ivi compreso il pagamento delle eventuali penali previste di cui all'ultimo comma del presente articolo, consegnerà al Comune di Arese, che accetta in nome e per conto anche del Comune di Lainate:

- a) almeno 15 giorni prima dell'apertura del centro commerciale la somma di € 1.000.000,00 ed una polizza fidejussoria/cauzionale assicurativa per la somma residua di € 3.600.000,00 a garanzia degli impegni assunti dall'Operatore con il presente atto, ivi compreso il pagamento delle eventuali penali previste di cui all'ultimo comma del presente articolo. Tale garanzia sarà gradualmente ridotta di anno in anno degli importi corrisposti ed incrementata degli interessi legali calcolati sulle somme residue a garanzia degli impegni assunti dall'Operatore con il presente atto;
- b) entro un anno dall'apertura del centro commerciale la somma di € 1.000.000,00 a garanzia degli impegni assunti dall'Operatore con il presente atto;
- c) entro due anni dall'apertura del centro commerciale la somma di € 1.000.000,00 a garanzia degli impegni assunti dall'Operatore con il presente atto;
- d) entro tre anni dall'apertura del centro commerciale la somma di € 1.500.000,00 a garanzia degli impegni assunti dall'Operatore con il presente atto;

Entro 15 giorni dall'apertura del centro commerciale e così per gli anni successivi il comune di Arese e Lainate e l'Operatore avranno facoltà, sulla base di piani pluriennali di intervento predisposti dai Comuni di modificare le scadenze e gli importi sopra menzionati, sempre che tali modifiche non comportino anticipazioni dei previsti versamenti rispetto alle scadenze indicate e comunque nell'ambito dell'importo omnicomprensivo di €. 4.500.000,00.

Si da atto che sulla polizza sarà riportata la seguente specifica clausola: *In caso di insolvenza, previa infruttuosa diffida a mezzo di R.A.R., decorsi infruttuosamente 30 giorni dal ricevimento dal ricevimento della stessa, il fideiussore corrisponderà, mediante assegno circolare, la quota dovuta, a semplice richiesta del Comune.*

La garanzia rimarrà in essere fino a esplicita e formale liberatoria da parte del Comune di Arese, di comune accordo con il Comune di Lainate. Inoltre detta garanzia potrà essere ridotta proporzionalmente sulla base degli adempimenti assolti dall'Operatore. Lo svincolo totale o la riduzione verrà effettuato dal Comune di Arese, in accordo con il Comune di Lainate, entro 60 giorni dall'assolvimento delle obbligazioni.

Nel caso di mancato rispetto delle obbligazioni assunte ai punti II.3 lett. b), II.4 lett. a), II.5 lett. a), II.6, II.11 lett. b), c) d) del presente atto, l'Operatore si fa' carico di versare una penale che verrà determinata da parte dei Comuni di Arese e Lainate, in rapporto all'inadempimento, fino ad un importo massimo di Euro 100.000,00.

S. S.
P. N.

883

⊕

⊕

B) - MISURE DI NATURA TERRITORIALE - AMBIENTALE

Per quanto concerne la sussistenza delle condizioni di sostenibilità, ed in particolare per i parametri che misurano l'impegno finanziario diretto dell'operatore previsto al paragrafo 4 dell'Allegato A al d.d.g. 19 dicembre 2008 n. 15387, nel caso del presente atto, il citato impegno finanziario risulta pari a 250 euro/mq, che, per una superficie di vendita complessiva di 55.000 mq, viene calcolato in $250 \times 55.000 = 13.750.000,00$ euro, dei quali il 5% da destinarsi alla componente socio-economica, ovvero 687.500,00 euro, e il 95% alla componente territoriale-ambientale, ovvero 13.062.500,00 euro.

La Giunta Regionale della Lombardia con d.g.r. 29 dicembre 2010 n. 9/1156 ha avviato l'iter di approvazione dell'Accordo di Programma finalizzato alla ripermimetrazione, riqualificazione e la reindustrializzazione dell'area ex Fiat-Alfa Romeo. Come già puntualmente indicato nelle premesse, secondo quanto previsto nel piano/programma per la realizzazione degli interventi privati connessi all'Accordo di Programma, la società TEA s.r.l., oltre al versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al versamento del contributo commisurato al costo di costruzione, condizionatamente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica del piano attuativo relativo al sub-ambito c1/b destinato all'insediamento commerciale, quali misure di mitigazione e di compensazione socio-economica, territoriale e ambientale connesse con la sua attuazione, si impegna a:

- progettare, realizzare e/o finanziare le opere infrastrutturali e viabilistiche, sino ad un importo massimo a suo carico, omnicomprensivo, pari ad euro 24.500.000,00;
- progettare, realizzare e/o finanziare, sino ad un importo massimo a suo carico, omnicomprensivo, pari ad euro 4.500.000,00, interventi a supporto delle misure di sostenibilità territoriale locale dell'intervento commerciale, meglio identificati nei punti A) *Misure di natura socio-economica* e B) *Misure di natura territoriale-ambientale* del presente "Programma di Intervento" (ed in particolare quanto previsto ai punti II.3, II.4, II.5, II.7, II.11), e come concordati in via definitiva in sede di procedimento ex articolo 9 d.lgs. 114/98, necessari per l'attivazione della grande struttura di vendita prevista dall'Accordo;
- mettere a disposizione, a seguito della richiesta degli Enti e/o delle Società coinvolte, aree all'interno dell'ambito b2 dell'Accordo di Programma, per la realizzazione di un parcheggio pubblico per lo stazionamento remoto in funzione ed a servizio della manifestazione Expo 2015; tale parcheggio comprenderà le aree pertinenziali dell'edificato esistente riorganizzate a parcheggio per 2.300 posti auto, cui sarà possibile aggiungere una ulteriore quota di 2.000 posti auto realizzabili mediante il recupero delle aree ottenute dalla demolizione degli

S. -
P

M 883

A
19

edifici industriali presenti. La richiesta dovrà pervenire entro il 31 dicembre 2013, in modo tale da coordinare le attività ad oggi presenti nell'area e determinare le modalità di gestione di tali spazi, previo accordo con enti e/o società interessati;

II.8 Opere di compensazione

L'operatore ribadisce e conferma anche in questa sede, a completa e piena copertura della quota dell'impegno finanziario diretto riferita alla componente *territoriale-ambientale* della valutazione di sostenibilità, e più nel dettaglio i parametri che misurano l'impegno finanziario diretto dell'operatore per le *Opere di compensazione*, gli impegni presi per un controvalore massimo di 24.500.000,00 euro, puntualizzando che tutte le suddette azioni di compensazione, sono strettamente connesse e direttamente e prioritariamente interessanti l'intervento commerciale e verranno meglio definite dagli Enti sottoscrittori dell'AdiP.

I soggetti, le finalità e le modalità di gestione e di utilizzo di tali risorse finanziarie trovano puntuale definizione nelle intese definite nell'iter procedurale dell'Accordo di Programma. Le risorse finanziarie saranno destinate a progettare, realizzare e/o finanziare le opere infrastrutturali viabilistiche e di mitigazione e di compensazione ambientale di cui viene data, a titolo indicativo, di seguito una breve descrizione delle opere previste.

L'accessibilità attuale del comparto Ex-Alfa risulta costituita dalla SP 119 che si sviluppa in direzione est-ovest e interconnette la SS 233 Varesina, la SP 101 e la SS 33 del Sempione, nonché gli svincoli sull'autostrada A8/A9 di Lainate e Arese. La proposta progettuale si prefigge lo scopo di migliorare la viabilità del comparto in particolare nella direzione nord-sud, in variante rispetto agli itinerari in attraversamento delle aree urbanizzate. Il sistema viario proposto si compone di una serie di elementi stradali che integrano e completano il quadro viario esistente.

La viabilità di progetto rientra nella categoria C1 extraurbane secondarie con piattaforma costituita da una corsia per senso di marcia da 3,75 m e banchine laterali da 1,50 m, per complessivi 10,50 m di pavimentazione; è previsto un tratto in adeguamento in sede della SP 119 a doppia carreggiata di categoria D urbana di scorrimento con due corsie per senso di marcia da 3,25 m, banchine laterali da 1 m e spartitraffico da 2,80 m, per complessivi 17,80 m di pavimentato. I raccordi alla viabilità locale sono previsti mediante rotatorie a raso. L'intervento in progetto risulta coordinato con le previste opere di adeguamento alla quinta corsia della A8/A9 e della relativa viabilità di adduzione agli svincoli di Lainate e Arese.

Prima Fase di realizzazione delle opere. Dalla SP 119 l'intervento in progetto prevede un

tratto di viabilità che si sviluppa con termine all'ambito di Accordo di Programma verso nord fino alla Via Garbagnate, con superamento del Canale Villoresi, per uno sviluppo di circa 1+400 km; lungo tale tratto trova collocazione un raccordo per l'accesso alle aree oggetto di Accordo di Programma. Lungo la S.P. 119, dalla rotatoria esistente alla rotatoria prevista nell'ambito del progetto di adeguamento della quinta corsia della A8/A9 - viabilità di adduzione svincolo di Lainate - l'intervento in progetto prevede l'adeguamento in sede della SP 119 a doppia carreggiata per uno sviluppo di circa 0+500 km; lungo tale tratto è prevista una rotatoria a raso di collegamento all'ambito c1/b. Inoltre sempre sulla SP 119 è prevista una ulteriore rotatoria a raso per l'accesso all'ambito c1/b; l'ambito c1/b risulta inoltre collegato attraverso la rotatoria esistente tra la Via Alfa Romeo e la SP 119.

Seconda Fase di realizzazione delle opere. Il progetto prevede il collegamento dalla Via Alfa Romeo (attuale svincolo di Arese) lungo un corridoio parallelo alla A8/A9, per uno sviluppo di circa 2+000 km fino alla Via Arese in Arese, in corrispondenza dell'attestamento del previsto intervento della Provincia di Milano di collegamento tra Arese e Mazzo di Rho; lungo tale tratto è prevista in affiancamento un percorso ciclopedonale. Inoltre è previsto il completamento dell'itinerario verso nord con il collegamento tra la Via Garbagnate e la Via Settembrini per uno sviluppo di circa 0+450 km.

Complessivamente (prima e seconda fase) pertanto sono previsti:

- 3+850 km nuova viabilità C1
- 0+500 km adeguamento in sede D;
- n. 6 rotatorie a raso;

Completano l'intervento le opere d'arte necessarie al superamento del canale Villoresi e al mantenimento della rete idrica esistente interferita, nonché le opere complementari quali illuminazione, segnaletica, barriere, smaltimento acque e opere verde.

Le opere relative al superamento del canale Villoresi dovranno essere eseguite in modo che sia adeguatamente garantito il transito ciclopedonale sull'alzaia e sistemate le aree a verde circostanti.

La suddetta viabilità, in particolare quella connessa alla *Seconda Fase di realizzazione delle opere*, verrà comunque definita dagli Enti sottoscrittori dell'AdiP.

In affiancamento alla viabilità sono previsti tratti di percorsi ciclopedonali, per i quali deve essere considerata la relativa occupazione, da definire nel corso degli sviluppi progettuali, e che avrà il carattere di una rete ciclabile intercomunale. La relativa progettazione farà parte dei progetti dei Percorsi della viabilità previsti dall'Accordo di Programma.

Per gli aspetti di natura ambientale, in aggiunta alle risorse per le opere viabilistiche indicate sopra e in aggiunta alla dotazione di oneri ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria, l'attuazione delle previsioni della proposta di Accordo di Programma è subordinata ad interventi di compensazione ambientale, tra cui si richiamano i seguenti impegni assunti dall'Operatore:

- corrispondere in favore del Comune di Arese, un contributo per la realizzazione e cessione al medesimo Comune di opere di mitigazione ambientale, tra cui la sistemazione a verde con percorso ciclopedonale dell'area già ceduta al medesimo Comune quale area a standard connessa alle funzioni produttive contemplate dal precedente Piano di Recupero, ivi compresa la demolizione degli edifici esistenti e lo smaltimento dei rifiuti, per un importo di euro 415.000,00;
- tra le azioni dell'accordo di Programma, relative alle aree di compensazione ambientale, assume particolare importanza il progetto di riqualificazione e riequipaggiamento vegetazionale del Torrente Lura che si prefigge obiettivi di carattere ambientale e fruitivi. L'Operatore si impegna a realizzare un corridoio verde lungo il Torrente Lura e alla sua rinaturalizzazione in collaborazione con il Parco del Lura e con il Comune di Lainate per un importo minimo di Euro 1.800.000,00. Tali opere dovranno prevedere, in accordo con il Comune di Lainate e il Parco del Lura, una interconnessione, anche utilizzando la rete esistente, ciclopedonale con il centro di Lainate. Lo scopo è la connessione delle aree a verde poste a nord in adiacenza al Canale Villoresi ed afferente al Parco del Lura con quelle poste a sud ricadenti nel parco delle Groane. Tale intervento verrà realizzato in base alle scadenze temporali previste nell'AdiP;

Infine, sempre ai fini delle azioni di compensazione territoriale e ambientale, per la realizzazione dell'intervento commerciale è previsto l'utilizzo di tecniche di realizzazione e tecnologie gestionali per la riduzione dei consumi e delle dispersioni energetiche, specifiche previsioni di riutilizzo e/o riciclo degli imballaggi e dei rifiuti normali e speciali, l'utilizzo di azioni dirette di riduzione della produzione di rifiuti, soprattutto imballi a perdere, con l'uso all'interno del punto vendita di distributori per detersivi, alimentari, ecc.

Tutti i lavori di esecuzione delle suddette opere viabilistiche dovranno essere coordinati tra di

loro, sulla base dello specifico cronoprogramma allegato all'Accordo di Programma e dovranno essere garantiti da idonee garanzie, atte ad assicurare il rispetto di quanto previsto negli atti che verranno sottoscritti per l'attuazione dell'Accordo stesso.

II.9 Cessione area ai Comuni

Tale condizione non risulta applicabile al caso di cui al presente atto.

II. 10 Uso di tributi e risorse in favore di altri territori

1. L'operatore ha dato la propria disponibilità, a seguito della richiesta degli Enti e/o delle Società coinvolte e con modalità da concordare, ad individuare parte dei parcheggi remoti Expo all'interno dell'ambito b2 dell'Accordo di Programma a servizio della manifestazione Expo 2015; tale parcheggio comprenderà le aree pertinenziali dell'edificio esistente riorganizzate a parcheggio, per 2.300 posti auto, cui sarà possibile aggiungere una ulteriore quota di 2.000 posti auto realizzabili mediante il recupero delle aree ottenute dalla demolizione degli edifici industriali presenti.
2. Tale impegno prevede un'azione diretta dell'operatore per un periodo di tempo inferiore a 2 anni. Ai fini della quantificazione di tale impegno si considera un importo giornaliero di Euro 1,50 per 4.300 posti auto e per un periodo di 180 giorni, e così per un importo complessivo di Euro 1.161.000,00.
3. L'Operatore si impegna a valorizzare la memoria della prestigiosa attività produttiva che insisteva sull'area dismessa attraverso la creazione di strutture ed elementi testimoniali di tale mondo produttivo nel suo evolversi nel tempo.

II.11 Contenimento dell'inquinamento dell'aria

1. Per quanto concerne il contenimento dell'inquinamento dell'aria l'operatore si impegna a:
 - a) implementare e migliorare l'accessibilità pedonale e ciclopedonale dell'insediamento mediante la realizzazione di una vasta rete di viabilità ciclopedonale ad integrazione delle opere di viabilità veicolare previste per l'area di intervento e di riconnessione delle diverse aree a parco presenti nell'intorno dell'intervento;
 - b) garantire l'utilizzo di un numero di mezzi a basso impatto ambientale pari o superiore

- al 30% sul totale di quelli previsti per l'approvvigionamento della struttura e per il servizio a domicilio;
- c) effettuare l'approvvigionamento dell'insediamento in orari di morbida ovvero con numero limitato di bilici, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, negli orari di prima mattina antecedenti l'apertura al pubblico, quindi indicativamente compresi tra le 7.00 e le 9.00, e con modalità tali da non intralciare le percorrenze della clientela da e per il centro, prevedendo l'utilizzo dei centri di rifornimento più vicini al centro commerciale tra quelli facenti parte la catena logistica dell'operatore, il privilegio di aree e percorsi preferenziali dedicate alla manovra e alle operazioni di movimentazione delle merci, ecc;
 - d) integrare il servizio pubblico qualora non adeguatamente strutturato, mediante navette dedicate al collegamento con i comuni interessati dall'intervento;
 - e) mettere a disposizione dei Comuni di Arese e Lainate un contributo economico pari a 75.000 euro, in ogni caso a valere sull'importo complessivo "a supporto delle misure di sostenibilità territoriale locale dell'intervento commerciale" reso disponibile come indicato in premessa al presente punto B), destinato alla programmazione di interventi e misure di contenimento dell'inquinamento, secondo le modalità che verranno definite in accordo con i comuni stessi;
 - f) implementare il servizio pubblico al fine di migliorarne l'efficienza attraverso navette dedicate con il comuni di Arese e Lainate;
 - g) adottare sistemi integrativi di approvvigionamento energetico mediante l'installazione di pannelli fotovoltaici per una potenza di almeno 1.400 Kw; oltre all'utilizzo di impianti tecnologici di gestione generale del complesso edilizio a ridotta produzione di emissioni e sistemi di controllo climatico attivo o passivo per la riduzione dell'impatto ambientale;
 - h) adottare prodotti foto catalitici per le tinteggiature esterne degli edifici al fine di garantire un procedimento di naturale depurazione dell'aria contro sostanze tossiche quali benzene, toluene, monossido di carbonio, metanolo, polveri sottili ecc.;
 - i) adottare coperture con sistema "tetto verde" per la quasi totalità delle aree non trasparenti al fine di implementare la termoregolazione naturale degli edifici limitando i consumi energetici necessari alla climatizzazione degli ambienti. L'uso di tetti verdi inoltre, avrà un'azione "volano" in caso di forti piogge puntuali che, in presenza di questa tecnologia costruttiva vedranno ridursi sensibilmente i propri effetti negativi limitando la realizzazione di grandi vasche volano.
 - j) adottare impianti di illuminazione che faranno largo uso della tecnologia "led" e dei sistemi di rilevazione della presenza umana nei locali di servizio e nelle autorimesse evitando l'inutile uso di illuminazione in ambienti non occupati;
 - k) utilizzo di recuperatori di energia/calore sulle macchine di refrigerazione

- dell'ipermercato per la produzione di acqua calda sanitaria;
- l) adozione di sistemi free-cooling e recupero calore dell'aria espulsa dai sistemi di climatizzazione;
 - m) adozione di vasche per il recupero dell'acqua piovana dei tetti per l'irrigazione delle aree verdi;
 - n) adozione di impianti duali per gli scarichi dei bagni pubblici utilizzando acque piovane recuperate e filtrate; adozione di tecnologie che consentano, per il fabbisogno della climatizzazione di tutto l'anno del centro commerciale, un unico input energetico costituito dalla rete di teleriscaldamento esistente, senza necessità di alcun aumento di potenza grazie ai criteri di sostenibilità adottati nel progetto del centro commerciale che ne riducono il fabbisogno in qualsiasi stagione di funzionamento. Poiché il calore veicolato dalla rete di teleriscaldamento nel periodo estivo verrebbe smaltito all'aria come prodotto di scarto della centrale di cogenerazione (produzione combinata elettrica e termica), si è optato per un suo sfruttamento diretto come input termico per speciali gruppi frigoriferi a ciclo chimico (assorbitori), in grado di convertire energia termica in energia frigorifera utilizzabile per il raffrescamento estivo senza necessità di ricorrere a tradizionali gruppi refrigeratori d'acqua alimentati elettricamente. Gli assorbitori saranno collocati direttamente nel centro commerciale e sfruttano il calore della rete di teleriscaldamento esistente senza necessità di una ulteriore rete di teleraffreddamento dedicata.

II.12 Altre azioni di compensazione

Non sono previste altre azioni di compensazione ma si dichiara la disponibilità dell'operatore a valutare la possibilità di assumere le ulteriori misure che dovessero essere indicate dalla Conferenza di servizi.

III - OBBLIGHI DELL'OPERATORE, RUOLO DEI COMUNI E DEGLI ALTRI SOGGETTI

III.1 Obblighi dell'operatore

1. L'operatore si impegna a realizzare le opere di cui ai paragrafi precedenti e quelle che sono state pattuite in fase di conferenza di servizi ex articolo 9 d.lgs. 114/98, secondo i modi e i tempi che sono stati definiti nel cronoprogramma concordato nella procedura di Accordo di Programma.
2. Nel caso di subentro di altri soggetti nella titolarità dell'autorizzazione l'operatore è obbligato in solido con i subentranti alla attuazione del presente protocollo d'intesa.

III.2 Ruolo dei Comuni

1. I Comuni di Arese e Lainate curano l'attuazione degli impegni sopra indicati anche con riferimento al soggetto che dovesse subentrare nella titolarità dell'autorizzazione rilasciata all'operatore e potranno stabilire variazioni in merito al valore delle risorse da destinare alle specifiche azioni rispetto a quanto previsto nel presente atto, fermo restando l'importo massimo messo a disposizione dall'Operatore.
2. I Comuni interessati dal presente atto provvedono a utilizzare le risorse a loro destinate secondo le finalità indicate nel presente atto e collaborano attivamente alla sua realizzazione.

IV - CONDIZIONI

La validità ed efficacia del presente atto e degli impegni in esso previsti sono subordinati al

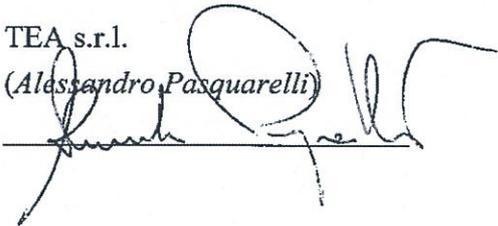
verificarsi delle seguenti condizioni:

1. rilascio da parte dei Comuni di Arese e Lainate di valida ed efficace autorizzazione amministrativa ai sensi dell'articolo 9 del d.lgs. 114/98 per grande struttura di vendita (Centro commerciale) ubicata nei comuni di Arese e Lainate nelle aree ex Alfa per mq di vendita 55.000 da destinarsi ai settori merceologici alimentare e non alimentare e attivazione della stessa.

Milano, 05.11.2012

TEA s.r.l.

(Alessandro Pasquarelli)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandro Pasquarelli', written over a horizontal line.Handwritten initials in blue ink, possibly 'SP' or similar, located in the bottom right corner of the page.Handwritten initials in black ink, possibly 'AP', located in the bottom right corner of the page, below the blue initials.