

	N. del Repertorio N. della Raccolta	
	BOZZA CONVENZIONE URBANISTICA	
	RELATIVA AL PIANO ATTUATIVO UNITARIO DENOMINATO	
	AMBITO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA "Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7"	
	REPUBBLICA ITALIANA	
	L'anno duemilaventisei, il giorno del mese	
	di .	
	In , nel mio studio in via , n. , avanti	
	a me dott. , Notaio in , iscritto nel Collegio	
	Notarile di	
	SONO PRESENTI	
	Martignoni Alessia, nata a Castellanza il 30 luglio 1974, la	
	quale dichiara di intervenire al presente atto nella qualità di	
	Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente e in rappresen-	
	tanza del "COMUNE DI CESATE", con sede in Cesate, via Don Oreste	
	Moretti n. 10, ove è domiciliato per la carica, codice fiscale	
	80100990151, tale nominato con Decreto Sindacale n. 21 del 19	
	dicembre 2025, che interviene al presente atto in esecuzione	
	della Determinazione n. del 2026 che in copia certificata	
	conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" per	
	farne parte integrante (di seguito, il "Comune");	
	e	
	° ° ° ° ° ° °, nato a ° ° ° ° ° ° ° ° il giorno ° ° ° ° ° ° °	
	° ° ° , domiciliato per la carica presso la sede sociale, il	
	quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio	

bensi quale procuratore della società **"ASTER S.R.L."**, con sede in Milano, via Dante Alighieri n. 7, con capitale sociale Euro 10.000,00 interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, con il codice fiscale, numero di iscrizione a partita IVA 12999420966, ed iscritta al R.E.A. con il numero MI - 2697376, munito degli occorrenti poteri in forza di ° ° ° ° ° ° (di seguito, il **"Soggetto Attuatore"**);

entrambi i soggetti in seguito definiti, singolarmente, la **"Parte"** e congiuntamente denominati le **"Parti"**;

io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti i quali stipulano la presente Convenzione Urbanistica.

PREMESSO

- a)** che il **Soggetto Attuatore** è proprietario di un'area avente una superficie catastale di 64.862 metri quadrati, sita nel Comune di Cesate, individuata nell'estratto di mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**, attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:
- foglio n. **2**, mappale n. **54**, qualità SEMINATIVO 1, are 38 ca 50, reddito dominicale Euro 23,86, reddito agrario Euro 21,87;
 - foglio n. **2**, mappale n. **58**, qualità SEMINATIVO 1, are 83 ca 80, reddito dominicale Euro 51,93, reddito agrario Euro 47,61;
 - foglio n. **2**, mappale n. **78**, qualità SEMINATIVO 1, are 29 ca 70, reddito dominicale Euro 18,41, reddito agrario Euro 16,87;
 - foglio n. **2**, mappale n. **166**, qualità SEMINATIVO 1, are 15 ca 90, reddito dominicale Euro 9,85, reddito agrario Euro 9,03;

	- foglio n. 2 , mappale n. 168 , qualità SEMINATIVO 1, are 15 ca	
	25, reddito dominicale Euro 9,45, reddito agrario Euro 8,66;	
	- foglio n. 2 , mappale n. 170 , qualità SEMINATIVO 1, are 14 ca	
	20, reddito dominicale Euro 8,80, reddito agrario Euro 8,07;	
	- foglio n. 2 , mappale n. 172 , qualità SEMINATIVO 1, are 92 ca	
	90, reddito dominicale Euro 57,57, reddito agrario Euro 52,78;	
	- foglio n. 2 , mappale n. 181 , qualità SEMINATIVO 1, are 12 ca	
	20, reddito dominicale Euro 7,56, reddito agrario Euro 6,93;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 1 , qualità SEMINATIVO 1, are 41 ca 40,	
	reddito dominicale Euro 25,66, reddito agrario Euro 23,52;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 2 , qualità SEMINATIVO 1, are 43 ca 80,	
	reddito dominicale Euro 27,14, reddito agrario Euro 24,88;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 3 , qualità SEMINATIVO 1, are 16 ca 40,	
	reddito dominicale Euro 10,16, reddito agrario Euro 9,32;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 4 , qualità SEMINATIVO 1, are 14 ca 60,	
	reddito dominicale Euro 9,05, reddito agrario Euro 8,29;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 5 , qualità SEMINATIVO 1, are 53 ca 90,	
	reddito dominicale Euro 33,40, reddito agrario Euro 30,62;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 51 , qualità SEMINATIVO 1, are 15 ca	
	60, reddito dominicale Euro 9,67, reddito agrario Euro 8,86;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 199 , qualità SEMINATIVO 1, are 3 ca	
	8, reddito dominicale Euro 1,91, reddito agrario Euro 1,75;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 202 , qualità SEMINATIVO 1, are 5 ca	
	20, reddito dominicale Euro 3,22, reddito agrario Euro 2,95;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 205 , qualità SEMINATIVO 1, are 5 ca	

	35, reddito dominicale Euro 3,32, reddito agrario Euro 3,04;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 208 , qualità SEMINATIVO 1, are 8 ca	
	71, reddito dominicale Euro 5,40, reddito agrario Euro 4,95;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 211 , qualità SEMINATIVO 1, are 5 ca	
	18, reddito dominicale Euro 3,21, reddito agrario Euro 2,94;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 214 , qualità SEMINATIVO 1, are 3 ca	
	7, reddito dominicale Euro 1,90, reddito agrario Euro 1,74;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 217 , qualità SEMINATIVO 1, are 10 ca	
	27, reddito dominicale Euro 6,36, reddito agrario Euro 5,83;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 222 , qualità SEMINATIVO 1, are 21 ca	
	16, reddito dominicale Euro 13,11, reddito agrario Euro 12,02;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 294 , qualità SEMINATIVO 1, are 36 ca	
	79, reddito dominicale Euro 22,80, reddito agrario Euro 20,90;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 296 , qualità SEMINATIVO 1, are 54 ca	
	65, reddito dominicale Euro 33,87, reddito agrario Euro 31,05;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 300 , qualità SEMINATIVO 1, are 00 ca	
	20, reddito dominicale Euro 0,12, reddito agrario Euro 0,11;	
	- foglio n. 8 , mappale n. 316 , qualità SEMINATIVO 1, are 6 ca	
	81, reddito dominicale Euro 4,22, reddito agrario Euro 3,87;	
	b) che il Soggetto Attuatore è anche proprietario di un'area	
	sita nel Comune di Cesate, individuata nell'estratto di mappa	
	catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "C",	
	attualmente identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ce-	
	sate come segue:	
	- foglio n. 18 , mappale n. 8 , qualità SEMINATIVO 1, are 32 ca	

80, reddito dominicale Euro 20,33, reddito agrario Euro 18,63;

c) che il **Soggetto Attuatore** dichiara di avere la piena proprietà e libera disponibilità dei mappali sopra citati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione (la "**Convenzione**");

d) che il **Comune** è proprietario delle aree site nel Comune di Cesate, individuate nell'estratto di mappa catastale che si allega al presente atto sotto la lettera "**B**", attualmente identificate nel Catasto Terreni del Comune di Cesate come segue:

- foglio n. **2**, mappale n. **177**, qualità SEMINATIVO 1, are 8 ca 20, reddito dominicale Euro 5,08, reddito agrario Euro 4,66;

- foglio n. **2**, mappale n. **183**, qualità SEMINATIVO 1, are 7 ca 30, reddito dominicale Euro 4,52, reddito agrario Euro 4,15;

- foglio n. **2**, mappale n. **187**, qualità SEMINATIVO 1, are 2 ca 60, reddito dominicale Euro 1,61, reddito agrario Euro 1,48;

- foglio n. **2**, mappale n. **324**, qualità RELITTUARIO STRADALE, are 4 ca 54;

- foglio n. **8**, mappale n. **295**, qualità SEMINATIVO 1, are 5 ca 11, reddito dominicale Euro 3,17, reddito agrario Euro 2,90;

- foglio n. **8**, mappale n. **317**, qualità SEMINATIVO 1, are 2 ca 40, reddito dominicale Euro 1,49, reddito agrario Euro 1,36;

- foglio n. **8**, mappale n. **301**, qualità SEMINATIVO 1, ca 50, reddito dominicale Euro 0,31, reddito agrario Euro 0,28;

- foglio n. **8**, mappale n. **366**, qualità RELITTUARIO STRADALE, are 3 ca 85;

	e) che il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio	
	("P.G.T.") approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.	
	50 del 21.07.2010 pubblicato sul B.U.R.L. n. 40 Serie Inserzioni	
	e Concorsi del 06.10.2010, modificato con deliberazione del Con-	
	siglio Comunale n. 41 del 10.07.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n.	
	47 Serie Avvisi e Concorsi del 20.11.2013, variato con delibe-	
	razione di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017 pubblicata sul	
	B.U.R.L. n. 18 Serie Avvisi e Concorsi del 03.05.2017, variato	
	con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 29.02.2024	
	pubblicata sul B.U.R.L. n. 23 Serie Avvisi e Concorsi del	
	05.06.2024;	
	f) che parte dei mappali sopra descritti ricadono per il P.G.T.	
	vigente in Ambito di Trasformazione Unitario denominato Ti1 -	
	Ti2 - Ti6 - Ti7 di cui alla scheda urbanistica di dettaglio	
	inserita nella Relazione al Documento di Piano (DDP.03) ed in	
	particolare:	
	- tutte le aree di proprietà del Comune ;	
	- tutte le aree di proprietà del Soggetto Attuatore ad eccezione	
	di ca 50 del mappale n. 78 del foglio n. 2;	
	g) che l'Ambito di Trasformazione unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7	
	da scheda urbanistica è contraddistinto con i seguenti parametri	
	urbanistici:	
	- superficie territoriale ST 67.758,00 mq;	
	- superficie lorda SL 30.000,00 mq;	
	- indice territoriale IT 0,44 mq/mq;	

	- indice fondiario IF 0,55 mq/mq;	
	- indice di copertura IC 55%;	
	- indice di permeabilità IPF 20%;	
	- altezza massima inferiore o uguale a mt 13,00;	
	- attrezzature pubbliche dovute da reperire all'interno dell'ambito mq 11.920,00;	
	- attrezzature pubbliche dovute da reperire all'esterno dell'ambito mq 2.619,00;	
	- superfici stradali interne all'ambito di trasformazione mq 840,00;	
	- classe di fattibilità geologica 2;	
	- capacità insediativa prevista 319 ut;	
	- destinazioni d'uso principali GF 2 - GF 3.3 - GF 3.4;	
	- destinazioni d'uso non ammesse GF 1, GF 2.5, GF 4.1.2, GF 4.1.3, GF 4.1.4, GF 4.4, GF 4.5;	
	h) che per l'Ambito di Trasformazione unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 la scheda urbanistica riporta anche le seguenti prescrizioni particolari:	
	<i>"- le aree individuate con le sigle Ti2S3 e Ti6S3 rappresentano la quota di rotatoria e sede stradale già realizzata dall'Operatore degli Ambiti di Trasformazione Ti3 e Ti5 derivanti dal precedente Documento di Piano del P.G.T.; è pertanto dovuta a tale Operatore la compensazione economica relativa ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie;</i>	

- l'attuazione di questo Ambito unitario non prevede né la cessione di aree né la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade e parcheggi, come individuate nelle schede dei singoli ambiti di trasformazione Ti1, Ti2, Ti6 e Ti7.

E' pertanto dovuta al **Comune** la compensazione economica del valore delle mancate cessioni e della mancata realizzazione delle opere; in alternativa, in accordo con l'Amministrazione Comunale sarà possibile realizzare un'opera pubblica di pari valore economico. Il valore della compensazione economica dovuta al **Comune** dovrà essere stimato al momento della stipula della Convenzione sulla base del valore venale delle aree non cedute e del valore commerciale delle opere non realizzate come desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigersi a carico del **Soggetto Attuatore**;

- l'Ambito per dimensioni e destinazioni può costituire intervento di valenza sovracomunale o metropolitana. Pertanto in sede di Piano Attuativo dovrà essere verificata tale valenza con l'applicazione del "Bilancio delle diffusività territoriali" di cui al Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04.08.2023 con eventuale concertazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del P.T.M.;

- tra le destinazioni ammesse è prevista anche la destinazione d'uso GF 3.4 - Attività fornitura servizi ad alta tecnologia (Data Center). Solo ed esclusivamente qualora la proposta di

Piano Attuativo sia volta alla realizzazione di un Data Center è concessa una SL aggiuntiva di ulteriori 30.000 mq a fronte della quale, oltre a quanto già richiesto e specificato ai punti precedenti, l'Operatore si farà carico di opere di rilevante interesse pubblico, opere che saranno definite puntualmente in sede di Piano Attuativo. Le opere di rilevante interesse pubblico dovranno essere realizzate contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento privato ed essere terminate entro i termini di validità della Convenzione di Piano Attuativo. L'importo di tali opere dovrà essere non inferiore ad Euro 3.900.000; è facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di Piano Attuativo richiedere la non realizzazione delle opere ed il versamento del corrispettivo valore economico minimo sopracitato pari ad Euro 3.900.000;

- per la destinazione d'uso GF 3.4 è possibile concedere deroga altezza massima fissata in 13 m purché tale necessità sia adeguatamente motivata e giustificata in sede di Piano Attuativo tramite dettagli di progetto grafici esaustivi."

i) che è intenzione del **Soggetto Attuatore** provvedere all'urbanizzazione ed all'edificazione di tale ambito principalmente per la realizzazione di un edificio da adibire a **"Data Center"**, e che a tal fine ha presentato al Comune di Cesate in data 23.09.2025 prot. n. 0016439, e successive integrazioni, la proposta di Piano Attuativo predisposta a firma dell'Arch. Marco Amosso, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di

	Torino al n. 4157, per lottizzare e costruire, con l'osservanza	
	rigorosa e secondo le previsioni tutte contenute nel Regolamento	
	Edilizio vigente e negli strumenti urbanistici vigenti e adot-	
	tati e ai sensi e per gli effetti dell'articolo 8 della L. n.	
	765/67 e s.m.i. e della L.R. n. 12/05 e s.m.i. secondo il di-	
	sposto della vigente disciplina legislativa in materia;	
	j) che la proposta di Piano Attuativo si compone dei seguenti	
	elaborati progettuali:	
	- Richiesta approvazione Piano Attuativo	
	- Lettera integrazioni;	
	- Dichiarazione asseverata del tecnico progettista;	
	- Bozza convenzione urbanistica;	
	- Relazione tecnico illustrativa;	
	- Allegato 1 alla Relazione tecnico illustrativa - Studio del	
	traffico;	
	- Allegato 2 alla Relazione tecnico illustrativa - Visure cata-	
	stali;	
	- Allegato 3 alla Relazione tecnico illustrativa - Indagine	
	ambientale preliminare;	
	- Norme Tecniche di Attuazione di Piano Attuativo;	
	- Valutazione previsionale di impatto acustico;	
	- Relazione di invarianza idraulica e idrologica;	
	- Screening di Valutazione di Incidenza Ambientale;	
	- Relazione delle opere a verde di mitigazione ambientale;	
	- Relazione STTM 3;	

	- Verifica di assoggettabilità a VAS - Rapporto Preliminare Ambientale;	
	- Cronoprogramma;	
	- Opere in cessione - Computo metrico estimativo;	
	- Opere in cessione - Elenco prezzi unitari;	
	- Opere in cessione esterne all'ambito di trasformazione - Com-	
	puto metrico estimativo;	
	- Opere in cessione esterne all'Ambito di trasformazione - Elenco	
	Prezzi Unitari;	
	- Opere non realizzate - Computo metrico estimativo;	
	- Tavola AC-0001 - Stato di fatto - Inquadramento territoriale;	
	- Tavola AC-0002 - Stato di fatto - Inquadramento infrastruttu-	
	rale;	
	- Tavola AC-0003 - Stato di fatto - Sovrapposizione tra rilievo	
	e ortofoto;	
	- Tavola AC-0004 - Stato di fatto - Sezione territoriali;	
	- Tavola AC-0005 - Stato di fatto - Inquadramento catastale;	
	- Tavola AC-0006 - Inquadramento urbanistico;	
	- Tavola AC-0007 - Stato di fatto - Inquadramento attrezzature	
	pubbliche dovute;	
	- Tavola AC-0008 - Documentazione fotografica;	
	- Tavola AC-0009 - Stato di progetto - Planimetria generale;	
	- Tavola AC-0010 - Stato di progetto - Sezioni territoriali;	
	- Tavola AC-0011 - Stato di progetto - Pianta livello 0, livello	
	1;	

	- Tavola AC-0012 - Stato di progetto - Pianta livello 2, livello	
	3;	
	- Tavola AC-0013 - Stato di progetto - Pianta piano copertura;	
	- Tavola AC-0014 - Stato di progetto - Sezioni AA - BB - CC;	
	- Tavola AC-0015 - Stato di progetto - Prospetti Nord, Sud, Est,	
	Ovest;	
	- Tavola AC-0016 - Stato di progetto - Planimetria Opere esterne;	
	- Tavola AC-0017 - Stato di progetto - Renders;	
	- Tavola AC-0018 - Stato di progetto - Calcolo Superficie Lorda	
	- Livello 0, livello 1;	
	- Tavola AC-0019 - Stato di progetto - Calcolo Superficie Lorda	
	- Livello 2, livello 3;	
	- Tavola AC-0020 - Stato di progetto - Calcolo superficie co-	
	perta;	
	- Tavola AC-0021 - Stato di progetto - Verifica parcheggi pri-	
	vati;	
	- Tavola AC-0022 - Stato di progetto - Verifica superficie per-	
	meabile;	
	- Tavola AC-0023 - Stato di progetto - Planimetria sottoservizi;	
	- Tavola AC-0024 - Stato di progetto - Opere in cessione - Piante	
	e Sezioni;	
	- Tavola AC-0025 - Stato di progetto - Opere in cessione esterne	
	all'ambito di trasformazione - Piante e sezioni	
	k) che ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, il Progetto è	
	stato sottoposto a verifica di assoggettabilità alla valutazione	

	ambientale strategica (VAS) conclusasi con Decreto di non as-	
	soggettabilità a valutazione ambientale strategica (VAS) emesso	
	in data 23.02.2026;	
	l) che in data 03.11.2025 è stato dato avvio al procedimento	
	finalizzato alla stipula di Accordo Territoriale tra i Comuni	
	interessati dagli effetti diffusivi ai sensi dell'art. 10 delle	
	Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Metropoli-	
	tano;	
	m) che in data 26.06.2026 è stata emessa dalla Provincia di	
	Monza e Brianza Autorizzazione Unica n. 1807 del 26.06.2026, ai	
	sensi del D.P.R. n. 327/2001 (art. 52-quater), del D.M.	
	20.10.2022 della D.G.R. Lombardia 10.07.2023 n. XII/619 per la	
	realizzazione delle opere di connessione elettrica in alta ten-	
	sione (132 kV) al servizio del nuovo Data Center, trasmessa al	
	Soggetto Attuatore con la Comunicazione della Provincia di Monza	
	e Brianza Protocollo Partenza n. 30065/2026 del 03.07.2026;	
	n) che in data 18.12.2025 ed in data 14.07.2026 la Commissione	
	per il Paesaggio istituita presso il Parco delle Groane si è	
	espressa sull'ipotesi progettuale suggerendo possibili modifiche	
	alla morfologia dell'edificio e che il Responsabile del Servizio	
	Territorio e Ambiente ha ritenuto opportuno rinviare la valuta-	
	zione degli aspetti paesaggistici di dettaglio del progetto ar-	
	chitettonico dell'immobile destinato a Data Center evidenziati	
	dalla Commissione ai successivi procedimenti di VIA, VincA ed	
	in sede di titolo abilitativo a costruire con riproposizione	

alla Commissione del progetto definitivo;

o) che in data 29.07.2026 la proposta progettuale è stata sottoposta all'esame della Commissione Urbanistica;

p) che in data 17.07.2026 il Responsabile del Servizio Territorio e Ambiente ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

q) che in data 10.07.2026 il Responsabile del Servizio Lavori Pubblici, Pulizia e Manutenzione del Territorio ha espresso parere favorevole ai sensi dell'articolo n. 49 del D. Lgs. n. 267/00 e s.m.i.;

r) che la proposta di Piano Attuativo risulta pienamente conforme alle destinazioni urbanistiche vigenti nella zona costituendone momento di esecuzione come chiaramente indicato negli elaborati grafici di progetto;

s) che il **Soggetto Attuatore** dichiara di assumersi tutti gli impegni e gli oneri derivanti e contenuti nella presente Convenzione;

t) che sull'area dell'ambito di trasformazione non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che subordinino tale realizzazione ad autorizzazioni di altre Autorità;

u) che è intenzione del **Soggetto Attuatore** cedere le sopracitate aree esterne all'Ambito e di sua proprietà al **Comune** al fine di

ottemperare a quanto previsto dal suddetto Piano Attuativo Ambito di trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 per quanto concerne le "attrezzature da reperire all'esterno dell'Ambito di Trasformazione" così come è anche intenzione del **Soggetto Attuatore** cedere al **Comune** la porzione della particella n. 78 del foglio n. 2 di circa ca 50 esterna all'Ambito di trasformazione utile alla realizzazione dell'ingresso secondario al lotto di intervento;

v) che è intenzione del **Comune** cedere alcune delle sopracitate aree interne all'Ambito e di sua proprietà, come meglio indicate al successivo articolo 7, al **Soggetto Attuatore**, quale Lottizante in possesso della maggioranza delle aree dell'Ambito, al fine di poter realizzare quanto previsto dal suddetto Piano Attuativo Ambito di trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7;

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA,

per quanto concerne il **Comune**, ma con effetto immediato per quanto concerne il **Soggetto Attuatore**,

QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - Oggetto della Convenzione e obbligo generale

La presente Convenzione regola l'attuazione dell'Ambito da parte del **Soggetto Attuatore** e disciplina i reciproci rapporti e le obbligazioni tra le Parti.

Il **Soggetto Attuatore** si assume gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante per sé e per i propri successori e/o aventi

	causa a qualsiasi titolo in solido fino al loro completo assolvimento.	
	ARTICOLO 2 - Disposizioni preliminari	
	Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione unitamente agli allegati di seguito elencati:	
	- "A" Determina a contrarre;	
	- "B" Estratto mappa catastale Ambito;	
	- "C" Estratto mappa catastale perequazione;	
	- "D" Certificato di destinazione urbanistica;	
	In caso di alienazione parziale o totale dell'Area, gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione si trasferiscono anche ai suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.	
	In caso di alienazione parziale o totale dei terreni oggetto della presente Convenzione, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che i successivi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo abbiano prestato a loro volta idonee garanzie sostitutive.	
	Il Soggetto Attuatore sarà liberato dagli oneri e dagli obblighi della presente Convenzione a seguito dello svincolo di tutte le garanzie fideiussorie di cui al successivo Articolo 19 ovvero a seguito della sostituzione di tutte dette garanzie fideiussorie da parte di altro soggetto subentrante.	

	ARTICOLO 3 - Contenuti dell'intervento	
	La Convenzione ha per oggetto l'urbanizzazione del comparto da	
	parte del Soggetto Attuatore secondo quanto previsto dal pro-	
	getto di Piano Attuativo denominato Ambito di Trasformazione Ti1	
	- Ti2 - Ti6 - Ti7, ai sensi dell'articolo n. 14 della L.R. n.	
	12/05 e s.m.i., adottato con Deliberazione di Giunta Comunale	
	n. del , approvato con Deliberazione di Giunta Comunale	
	n. del , e consistente nella realizzazione di un	
	Data Center secondo i seguenti parametri urbanistici di pro-	
	getto:	
	- superficie territoriale ST 67.246,00 mq;	
	- superficie fondiaria SF 54.486,00 mq;	
	- superficie lorda SL 30.000,00 mq relativa all'ambito unitario	
	e 3.724,00 mq di superficie funzionale aggiuntiva consentita per	
	la destinazione a Data Center;	
	- superficie coperta SCOP 23.172,00 mq;	
	- superficie permeabile SD 10.968,00 mq;	
	- altezza massima pari a 19,30 m esclusi parapetti non struttu-	
	rali e impianti concessa per la destinazione a Data Center;	
	- attrezzature pubbliche reperite all'interno dell'ambito	
	11.920,00 mq;	
	- attrezzature pubbliche reperite all'esterno dell'ambito	
	3.280,00 mq;	
	- totale cessioni 15.200,00 mq;	

- superfici stradali reperite all'interno dell'ambito e già cedute al Comune 840 mq;

- parcheggi privati reperiti all'interno dell'ambito 2.283,00 mq.

ARTICOLO 4 - Rappresentanza

Ai fini della presente Convenzione, il **Soggetto Attuatore** o i suoi aventi diritto a qualsiasi titolo, tra essi espressamente compresa l'impresa esecutrice delle opere di urbanizzazione previste, hanno l'obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale il proprio domicilio digitale al quale saranno legalmente inviate tutte le comunicazioni relative da parte del **Comune**.

Chiunque modifichi successivamente l'indirizzo segnalato ha l'obbligo di darne immediata comunicazione scritta. Per quanto attiene ai rapporti con il **Comune** relativi alla presente Convenzione, il **Soggetto Attuatore** dichiara che il suo unico rappresentante è il Sig. ° ° ° ° ° ° ° , in qualità di ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° ° , con sede in ° ° ° ° ° ° ° ° ° , via ° ° ° ° ° ° ° ° ° n. ° ° , ove è domiciliato per la carica, capitale sociale Euro ° ° ° ° ° ° ° , codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di ° ° ° ° ° ° ° ° , R.E.A. ° ° ° ° ° ° .

Ogni comunicazione sarà trasmessa e notificata allo stesso all'indirizzo di posta certificata ° ° ° ° ° ° ° ° ° ; la sostituzione di tale rappresentante dovrà in ogni caso essere notificata al **Comune** dal **Soggetto Attuatore**.

ARTICOLO 5 - Attuazione

	L'attuazione del progetto dell'Ambito di Trasformazione urbanistica unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 avverrà in conformità alle	
	norme di cui alla presente Convenzione, agli elaborati progettuali del Piano Attuativo allegati alla Deliberazione di Giunta	
	Comunale n. del che fanno parte integrante e sostanziale	
	del presente atto e nel rispetto della normativa vigente prevista	
	dal Regolamento Edilizio vigente, dal P.G.T. vigente, dalle	
	norme di legge e dei regolamenti vigenti. Le opere, gli impianti	
	e manufatti realizzati, in esecuzione della presente Convenzione	
	non potranno essere modificati se non previo formale assenso del	
	Comune.	
	ARTICOLO 6 - Termini per gli adempimenti	
	Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla	
	data di stipula della Convenzione da parte del Soggetto Attua-	
	tore.	
	L'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione, come succes-	
	sivamente descritte, dovrà essere ultimata entro il termine di	
	validità della presente Convenzione di cui al successivo para-	
	grafo.	
	In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici pre-	
	visti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti da essa	
	prescritti, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti	
	e ultimati entro il termine massimo di dieci anni. Entro lo	
	stesso termine, il Soggetto Attuatore deve avere conseguito	
	l'ottenimento degli atti di assenso o presentato le Segnalazioni	

	Certificate di Inizio Attività per la completa edificazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo.	
	ARTICOLO 7 - Dimensionamento del Piano Attuativo e cessione di aree al Comune ed al Soggetto Attuatore	
	Contestualmente alla presente Convenzione, il Comune trasferisce al Soggetto Attuatore le aree di sua proprietà identificate al catasto terreni al foglio n. 2 particelle nn. 177, 183, 187, 324 ed al foglio n. 8 particella n. 366, meglio identificate in premessa.	
	Dette aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.	
	Il valore venale delle aree cedute dal Comune è determinato in base ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2026 approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 22 novembre 2025 e pari, per le aree a destinazione produttiva, terziaria e direzionale, a 288,00 Euro a mq. Tale importo deve essere ridotto, come stabilito nella Relazione per la determinazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria sugli immobili I.M.U. per l'anno 2026, applicandovi l'indice di edificabilità territoriale IT (pari al rapporto SL/ST), il coefficiente di Piano Attuativo (pari a 0,9) ed il coefficiente di destinazione d'uso (pari a 0,8).	

	La proposta progettuale presenta la Superficie Lorda massima	
	insediabile consentita per l'ambito unitario e pari a 30.000,00	
	mq e pertanto un indice di edificabilità territoriale pari 0,45	
	(dato da 30.000,00 / 67.246,00).	
	Il valore venale delle aree in cessione dal Comune al Soggetto	
	Attuatore è pertanto pari a 93,31 Euro/mq derivante da 288,00	
	Euro/mq x 0,45 x 0,9 x 0,8.	
	Le aree in cessione ammontano complessivamente a 2.649 mq e	
	pertanto il Soggetto Attuatore ha versato al Comune in data	
	_____ con bonifico _____ la somma di Euro 247.178,19	
	(duecentoquarantasettemilacentosettantotto virgola diciannove).	
	*	
	Il Soggetto Attuatore si impegna alla cessione gratuita al Comune	
	delle seguenti aree individuate con le sigle "Ti6V1" e "Ti7V1",	
	all'interno dell'Ambito di Trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7,	
	come identificate nell'Allegato "[●]", censite al Catasto Ter-	
	reni del Comune di Cesate al foglio [●] particelle [●], per una	
	superficie totale di [11.920 metri quadri]. La cessione della	
	proprietà delle suddette aree in forma gratuita al Comune , av-	
	verrà entro il termine di validità della presente convenzione.	
	Le aree saranno cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascri-	
	zioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive appa-	
	renti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami,	
	vincoli di ogni specie.	
	*	

	Con riferimento alle attrezzature pubbliche da reperire	
	all'esterno dell'Ambito di Trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7,	
	quantificate dal vigente P.G.T. in 2.619,00 mq, il Soggetto	
	Attuatore cede e trasferisce al Comune, che le accetta, conte-	
	stualmente alla stipula della presente convenzione, l'area in-	
	dividuata al foglio n. 18 particella n. 8, qualità SEMINATIVO	
	1, are 32 ca 80, reddito dominicale Euro 20,33, reddito agrario	
	Euro 18,63. Detta area è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie,	
	trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive	
	apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e	
	gravami, vincoli di ogni specie.	
	Le Parti prendono atto che la superficie del mappale n. 8 è	
	superiore alla quota di cessioni esterne richieste nei Criteri	
	di intervento dell'Ambito Unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 della	
	Relazione al Documento di Piano del P.G.T. vigente di mq 661 e	
	che tale maggior superficie viene scomputata nella verifica	
	delle mancate cessioni interne di cui all'articolo 8.	
	Il Comune dà atto che le aree cedute e di futura cessione, come	
	identificate nel presente articolo, sono sufficienti a soddi-	
	sfare il requisito delle attrezzature pubbliche dovute in rela-	
	zione all'Ambito ai sensi del PGT.	
	*	
	Con riferimento alle superfici stradali interne all'ambito di	
	trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6- Ti7 previste in cessione al	

Comune e quantificate dal vigente P.G.T. in 840,00 mq, si evidenzia che **tali aree sono già state reperite e cedute al Comune con il Piano Attuativo relativo all'Ambito Ti3 - Ti5.**

Il **Soggetto Attuatore** si impegna a versare entro la data di validità della presente convenzione al soggetto attuatore che ha sviluppato gli ambiti di trasformazione "Ti3" e "Ti5" la compensazione economica dovuta per l'anticipata realizzazione di tali opere così come sancito dalla Convenzione Urbanistica a firma Notaio Marco Somani in data 20 febbraio 2019 Rep. n. 2558 Racc. n. 1752.

Il Comune riconosce che le opere di urbanizzazione già realizzate dal soggetto attuatore che ha sviluppato gli ambiti di trasformazione "Ti3" e "Ti5", e per il quale il **Soggetto Attuatore** si impegna a versare un importo a titolo di compensazione economica, sono complete e adeguate per l'insediamento del Data Centre e che nessuna altra opera è necessaria per la presentazione del permesso di costruire e per il consolidamento della successiva segnalazione certificata di agibilità del Data Centre.

ARTICOLO 8 - Opere di urbanizzazione primaria

Le Parti prendono atto che, ai sensi dei Criteri di intervento dell'Ambito Unitario Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 della Relazione al Documento di Piano del P.G.T. vigente, la realizzazione dell'Ambito Unitario non prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al medesimo Ambito, quali strade e parcheggi, come individuate nelle schede dei singoli ambiti di

trasformazione $Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7$.

E' pertanto dovuta al **Comune** la compensazione economica del valore delle mancate cessioni e della mancata realizzazione delle opere. Il valore della compensazione economica dovuta al **Comune** è stimato al momento della stipula della presente convenzione sulla base del valore venale delle aree non cedute e del valore commerciale delle opere non realizzate.

Il valore venale delle aree non cedute al **Comune** è determinato in base ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria I.M.U. per l'anno 2026 approvati con Deliberazione di Giunta Comunale n. 112 del 22 novembre 2025 e pari, per le aree a destinazione produttiva, terziaria e direzionale, a 288,00 Euro a mq. Tale importo deve essere ridotto, come stabilito nella Relazione per la determinazione delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria sugli immobili I.M.U. per l'anno 2026, applicandovi l'indice di edificabilità territoriale IT (pari al rapporto SL/ST), il coefficiente di Piano Attuativo (pari a 0,9) ed il coefficiente di destinazione d'uso (pari a 0,8).

La proposta progettuale presenta una Superficie Lorda massima insediabile consentita per l'ambito unitario pari a 30.000,00 mq e pertanto un indice di edificabilità territoriale pari 0,45 (dato da $30.000,00 / 67.246,00$).

Il valore venale delle aree non cedute al **Comune** è pertanto pari

a 93,31 Euro/mq derivante da 288,00 Euro/mq x 0,45 x 0,9 x 0,8.

Le aree non cedute ammontano complessivamente a 8.035 mq da cui si detraggono le maggiori cessioni esterne pari a 661 mq di cui all'articolo 7 per un totale di **7.374 mq** di mancate cessioni interne.

Il **Soggetto Attuatore** si impegna pertanto a versare al **Comune** alla data di rilascio del titolo abilitativo a costruire del Data Center la cifra pari ad **Euro 688.067,94** (seicentottantotomilasessantasette virgola novantaquattro) relativa al valore venale delle aree non cedute.

Il valore commerciale delle opere non realizzate è desumibile dall'apposito computo metrico estimativo redatto dal **Soggetto Attuatore** ed allegato al P.A. "Opere non realizzate - Computo metrico estimativo".

Il **Soggetto Attuatore** si impegna a versare al **Comune** alla data di rilascio del titolo abilitativo a costruire del Data Center la cifra pari ad **Euro 1.971.439,19** (unmilionenovecentosettantunomilaquattrocentotrentanove virgola diciannove) relativa al valore commerciale delle opere pubbliche non realizzate e non cedute.

*

Il **Soggetto Attuatore**, ai sensi e per gli effetti dell'articolo n. 16 comma 2 bis del D.P.R. n. 380/01, si obbliga per sé e per i propri aventi diritto a realizzare a proprie cure e spese le

	opere di urbanizzazione primaria "funzionali" previste dal pro-	
	getto di Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Giunta	
	Comunale n. del e ricadenti all'esterno del perimetro	
	dell'Ambito di trasformazione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 e da rea-	
	lizzarsi lungo il confine ovest, su mappali di proprietà del	
	Comune che vengono fin da ora posti nella disponibilità del	
	Soggetto Attuatore , necessarie per il completamento dell'accesso	
	secondario al lotto da via Ruggero Leoncavallo.	
	Si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento non verrà	
	effettuata a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ma	
	a totale carico del Soggetto Attuatore .	
	Il Soggetto Attuatore si obbliga comunque alla completa realiz-	
	zazione delle opere suddette senza nulla pretendere dal Comune .	
	Le predette opere di urbanizzazione primaria dovranno, comunque,	
	essere ultimate entro il termine di validità della presente	
	Convenzione e non costituiscono condizione per la presentazione	
	e il consolidamento della segnalazione certificata di agibilità	
	relativa al Data Center.	
	Le opere di urbanizzazione primaria su indicate passeranno gra-	
	tuitamente al Comune dopo che sia stata accertata la loro ese-	
	cuzione a regola d'arte, a seguito di collaudi, anche parziali,	
	da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale o da tecnico incaricato	
	dal Comune , e ferma restando la facoltà di avvalersi del certi-	
	ficato di regolare esecuzione ai sensi dell'articolo 116, comma	
	7, D.lgs. 36/2023, con spese a carico del Soggetto Attuatore ,	

	da eseguirsi entro 60 giorni dall'ultimazione, che il Soggetto	
	Attuatore dovrà avere cura di comunicare al Comune tramite posta	
	certificata e comunque entro il termine di validità della pre-	
	sente convenzione. Dalla data del formale atto di presa in ca-	
	rico, da redigersi entro tre mesi dal collaudo delle opere in	
	questione, il Comune si assumerà la manutenzione ordinaria e	
	straordinaria, l'obbligo della responsabilità civile verso	
	terzi, insieme al carico tributario.	
	*	
	Gli oneri di urbanizzazione primaria , calcolati nella misura	
	attualmente vigente nel Comune e salvo l'eventuale adeguamento	
	annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i seguenti:	
	Nuova costruzione a destinazione terziaria di alta tecnologia	
	(Gf 3.4)	
	Euro/mq. 21,86 (ventuno virgola ottantasei) moltiplicato per mq.	
	30.000,00 (trentatremila virgola zero) uguale ad Euro 655.800,00	
	(seicentocinquantacinquemilaottocento virgola zero).	
	Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2026	
	tale importo deve essere incrementato del 100% trattandosi di	
	intervento su aree nello stato di fatto agricole e pertanto è	
	dovuta al Comune una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione	
	primaria pari al 100% dell'importo e quindi pari ad ulteriori	
	655.800,00 Euro (seicentocinquantacinquemilaottocento virgola	
	zero).	
	Il Soggetto Attuatore si impegna a versare tale cifra al Comune	

	alla data di rilascio del titolo abilitativo a costruire del	
	Data Center.	
	ARTICOLO 9 - Opere di urbanizzazione secondaria	
	Il Soggetto Attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi	
	diritto a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria, se-	
	condo le procedure stabilite dal D.lgs. 36/2023, previste dal	
	progetto di Piano Attuativo approvato con Deliberazione di	
	Giunta Comunale n. ° ° ° ° ° ° ° del ° ° ° ° ° ° ° e ricadenti	
	all'interno del perimetro dell'Ambito Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7, e	
	nel dettaglio consistenti in:	
	* realizzazione del verde naturalistico di contenimento ambien-	
	tale per la realizzazione del parco di cintura, nelle aree in-	
	dividuate con le sigle "Ti6V1" e "Ti7V1" interne all'Ambito ed	
	indicate nell'elaborato grafico allegato al P.A. "Tavola AC-0024	
	- Stato di progetto - Opere in cessione - Piante e Sezioni";	
	* realizzazione di un tratto della rete ciclopedonale comunale	
	in previsione come individuata nell'elaborato grafico allegato	
	al P.A. "Tavola AC-0024 - Stato di progetto - Opere in cessione	
	- Piante e Sezioni".	
	Il Soggetto Attuatore inoltre terrà manlevato, ed in tal senso	
	si impegna sin d'ora con la sottoscrizione della presente Con-	
	venzione, il Comune da tutte le vicende concernenti l'esecuzione	
	dei contratti d'appalto, ivi comprese le domande risarcitorie	
	e/o di riconoscimento di maggiori compensi per l'attuazione	
	delle opere di cui alla presente convenzione, eccezion fatta per	

	eventuali domande risarcitorie derivanti da fatto, atto o com-	
	portamento colposo del Comune .	
	Si dà atto che l'esecuzione delle opere in argomento verrà ef-	
	fettuata a parziale scomputo degli oneri di urbanizzazione se-	
	condaria dovuti.	
	Si dà atto che il Soggetto Attuatore si fa comunque carico di	
	tutti i costi relativi a tutti i livelli di progettazione, alla	
	validazione dei progetti, al coordinamento della sicurezza. Tali	
	costi si considerano aggiuntivi e non verranno in alcun modo	
	considerati a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Si dà atto	
	altresì che gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati	
	nella misura attualmente vigente nel Comune sono i seguenti:	
	Nuova costruzione a destinazione terziaria di alta tecnologia	
	(Gf 3.4)	
	Euro/mq. 14,29 (quattordici virgola 29) moltiplicato per mq.	
	30.000,00 (trentamila virgola zero) uguale ad Euro 428.700,00	
	(quattrocentoventottomilasettecento virgola zero).	
	Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2026	
	tale importo deve essere incrementato del 100% trattandosi di	
	intervento su aree nello stato di fatto agricole e pertanto è	
	dovuta al Comune una maggiorazione degli oneri di urbanizzazione	
	secondaria pari al 100% dell'importo e quindi pari ad ulteriori	
	428.700,00 Euro (quattrocentoventottomilasettecento virgola	
	zero)	
	A fronte dell'importo di cui sopra, dovuto al Comune per oneri	

	entro il termine di validità della presente convenzione e non	
	costituisce condizione per la presentazione e il consolidamento	
	della segnalazione certificata di agibilità relativa al Data	
	Center.	
	Le opere di urbanizzazione secondaria suindicate passeranno gra-	
	tuitamente al Comune , dopo che sia stata accertata la loro ese-	
	cuzione a regola d'arte, a seguito di collaudo da parte dell'Uf-	
	ficio Tecnico Comunale o da tecnico incaricato dal Comune , e	
	ferma restando la facoltà di avvalersi del certificato di rego-	
	lare esecuzione ai sensi dell'articolo 116, comma 7, D.lgs.	
	36/2023, con spese a carico del Soggetto Attuatore , da eseguirsi	
	entro 60 giorni dall'ultimazione e comunque entro il periodo di	
	validità della convenzione, che il Soggetto Attuatore dovrà	
	avere cura di comunicare al Comune con posta certificata. Dalla	
	data del formale atto di presa in carico, da redigersi entro tre	
	mesi dal collaudo delle opere in questione, il Comune si assumerà	
	la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'obbligo della re-	
	sponsabilità civile verso terzi, insieme al carico tributario.	
	Il collaudo dovrà comprendere anche la contabilità delle opere	
	eseguite, esclusivamente per una verifica di un eventuale con-	
	guaglio da versare al Comune .	
	Qualora l'entità economica dei lavori eseguiti derivante dallo	
	sviluppo dei progetti esecutivi risultasse superiore agli impe-	
	gni assunti, il Soggetto Attuatore si obbliga comunque a rea-	
	lizzarli a propria cura e a proprie spese, senza nulla pretendere	

	dal Comune .	
	Qualora il Comune non procedesse nei termini ai collaudi di cui	
	sopra senza giusta causa, previa una apposita diffida ad adem-	
	piere notificata al Comune , il Soggetto Attuatore procederà	
	all'esecuzione degli stessi, a norma di legge, nominando propri	
	tecnici.	
	ARTICOLO 10 - Oneri per smaltimento rifiuti	
	Gli oneri per lo smaltimento rifiuti , calcolati nella misura	
	attualmente vigente nel Comune e salvo l'eventuale adeguamento	
	annuale stabilito da deliberazioni comunali, sono i seguenti:	
	Nuova costruzione a destinazione terziaria di alta tecnologia	
	(Gf 3.4)	
	Euro/mq. 6,36 (sei virgola trentasei) moltiplicato per mq.	
	30.000,00 (trentamila virgola zero) uguale ad Euro 190.800,00	
	(centonovantamilaottocento virgola zero) che il Soggetto Attua-	
	tore si impegna a versare al Comune alla data di rilascio del	
	titolo abilitativo a costruire del Data Center.	
	Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2026	
	tale importo deve essere incrementato del 100% trattandosi di	
	intervento su aree nello stato di fatto agricole e pertanto è	
	dovuta al Comune una maggiorazione degli oneri per smaltimento	
	rifiuti pari al 100% dell'importo e quindi pari ad ulteriori	
	190.800,00 Euro (centonovantamilaottocento zero).	
	ARTICOLO 11 - Parcheggi privati	
	In relazione alla dotazione di parcheggi privati, così come	

	previsto dal Documento di Piano, si dà atto che la proposta	
	progettuale soddisfa la dotazione minima obbligatoria prevista.	
	ARTICOLO 12 - Opere di allacciamento della zona ai pubblici	
	servizi	
	Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, ovvero a far	
	realizzare, a propria cura e spese le opere necessarie agli	
	allacciamenti delle opere previste dal Piano Attuativo alle reti	
	fognaria, idrica, telefonica e dell'energia elettrica e/o a cor-	
	rispondere i diritti, i contributi, i corrispettivi, i canoni	
	ed i depositi che gli enti erogatori avranno legittimamente a	
	pretendere. È posto a carico e sotto la responsabilità del Sog-	
	getto Attuatore il coordinamento con gli enti gestori dei servizi	
	a rete (illuminazione, acqua, telefonia/telematica e altro) per	
	la programmazione degli interventi relativi alle diverse reti e	
	sottoservizi tecnologici.	
	Resta inteso tra le Parti che tutte le opere di cui al presente	
	Articolo sono eseguite nel rispetto delle normative tecniche di	
	settore.	
	Il Soggetto Attuatore si obbliga ad osservare, per le destina-	
	zioni d'uso previste in progetto, tutte le norme vigenti in	
	materia di scarichi e le relative prescrizioni apposte nelle	
	concessioni ed autorizzazioni, ai sensi e per gli effetti del	
	R.R. n. 2/06 e s.m.i., del R.R. n. 3/06 e s.m.i., e del R.R. n.	
	4/06 e s.m.i., tutti Regolamenti Regionali nonché dai Regola-	

	menti Comunali ed eventuali nuove norme regolamentari in mate-	
	ria.	
	ARTICOLO 13 - Progettazione ed esecuzione delle opere	
	Per l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti articoli il	
	Soggetto Attuatore dovrà presentare richiesta di idoneo titolo	
	abilitativo edilizio delle opere, nonché i relativi progetti	
	esecutivi, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi	
	dell'articolo n. 45 della L.R. n. 12/05 e s.m.i., a firma di	
	tecnici specializzati, per l'esame e l'approvazione da parte dei	
	competenti organi comunali. La Direzione dei Lavori sarà affi-	
	data a un tecnico incaricato dal Soggetto Attuatore e le relative	
	spese tecniche saranno a carico dello stesso. I lavori saranno	
	comunque eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio Tecnico, e nel	
	rispetto delle disposizioni che verranno dallo stesso impartite.	
	Fermo restando quanto disciplinato dal D. Lgs. n. 36/2023 e	
	s.m.i., in materia di opere pubbliche.	
	Gli elaborati costituenti la progettazione esecutiva devono es-	
	sere forniti al Comune sia su supporto cartaceo che su supporto	
	magnetico-informatico, in un formato commerciale diffuso e li-	
	beramente scambiabile e convertibile.	
	ARTICOLO 14 - Punti fissi	
	Il Lottizzante si obbliga a tracciare a propria cura e spese	
	tutto quanto attiene al Piano Attuativo stesso facendo riferi-	
	mento alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con	

	la apposizione di picchetti inamovibili che dovranno essere ve-	
	rificati alla presenza del responsabile o suo delegato, dell'Uf-	
	ficio Tecnico Comunale.	
	ARTICOLO 15 - Disciplina della Superficie Lorda funzionale per	
	insediamento di Data Center	
	Preso atto che il Progetto prevede l’insediamento di un Data	
	Center, in conformità alle previsioni del vigente Documento di	
	Piano del P.G.T., è facoltà del Soggetto Attuatore avvalersi di	
	una superficie lorda aggiuntiva fino ad un ammontare massimo di	
	ulteriori 30.000 metri quadri per la realizzazione dell’inter-	
	vento (più avanti “Superficie Funzionale”).	
	Le Parti prendono atto che attualmente il progetto sviluppa solo	
	3.724,00 mq di Superficie Lorda funzionale; pertanto il Soggetto	
	Attuatore si riserva la facoltà di potersi avvalere della Su-	
	perficie Lorda funzionale residuale pari a 26.276,00 mq, in	
	tutto o in parte, nonché anche in una o più fasi successive sino	
	al termine di validità della presente Convenzione.	
	Ai sensi di quanto disposto dai Criteri di intervento dell’Ambito	
	Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7 della Relazione del Documento di Piano del	
	vigente P.G.T., l’utilizzo della Superficie funzionale comporta	
	la corresponsione al Comune di un ulteriore standard aggiuntivo	
	pari a 3.900.000 Euro per 30.000 mq e quindi pari a 130,00 €	
	(centotrenta virgola zero) per ogni mq di superficie funzionale	
	utilizzata.	
	Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune alla data	

	di rilascio del titolo abilitativo a costruire del Data Center	
	(e/o alle successive varianti) per cui si preveda l'impiego, in	
	tutto o in parte, della Superficie Lorda funzionale il predetto	
	contributo nella misura stabilita al paragrafo precedente.	
	Attualmente il progetto sviluppa 3.724,00 mq di Superficie Lorda	
	funzionale e pertanto il Soggetto Attuatore si impegna a versare	
	al Comune alla data di rilascio del titolo abilitativo a co-	
	struire del Data Center la cifra pari ad Euro 484.120,00 (quat-	
	trocentottantaquattromilacentoveventi virgola zero).	
	Ai sensi dell'art. 5 comma 4 della Legge Regionale n. 11/2026	
	tale importo deve essere incrementato del 100% trattandosi di	
	intervento su aree nello stato di fatto agricole e pertanto è	
	dovuta al Comune una maggiorazione dello standard funzionale	
	pari al 100% dell'importo e quindi pari ad ulteriori 484.120,00	
	Euro (quattrocentottantaquattromilacentoveventi virgola zero).	
	Le Parti convengono espressamente che l'assolvimento del Con-	
	tributo relativo alla Superficie Lorda funzionale esonera il	
	Soggetto Attuatore dal sostenere ulteriori oneri e/o contributi,	
	comunque denominati, correlati all'impiego della Superficie	
	Lorda funzionale, ivi inclusi, a titolo meramente esemplifica-	
	tivo e non esaustivo, oneri di urbanizzazione primaria o secon-	
	daria, contributo per lo smaltimento rifiuti, opere di urbaniz-	
	zazione, monetizzazioni, reperimento di aree per attrezzature e	
	servizi pubblici (ad es., aree parcheggio) e/o realizzazione di	
	opere aggiuntive, diversi da quelli già espressamente previsti	

	dalla presente Convenzione.	
	Qualora il Soggetto Attuatore utilizzi in tutto o in parte la	
	Superficie Lorda funzionale di cui al presente articolo, è fa-	
	coltà dello stesso procedere, in alternativa alla cessione to-	
	tale o parziale dell'area all'interno dell'Ambito di Trasforma-	
	zione Ti1 - Ti2 - Ti6 - Ti7, di cui al precedente Articolo 7,	
	alla monetizzazione della stessa. In tal caso, l'area in tutto	
	o in parte non ceduta al Comune assumerà natura di superficie	
	fondiarìa. L'importo della monetizzazione è determinato al mo-	
	mento della dichiarazione del Soggetto Attuatore di volersi av-	
	valere della presente facoltà ed è calcolato in proporzione	
	all'estensione dell'area non ceduta e delle opere sulla stessa	
	non realizzate, sulla base dei valori ai fini IMU in vigore.	
	ARTICOLO 16 - Valenza sovracomunale o metropolitana del pro-	
	getto	
	Le Parti danno atto che il Progetto può assumere valenza sovra-	
	comunale o metropolitana, ai sensi dell'art. 10 delle Norme di	
	Attuazione del Piano Territoriale Metropolitano della Città Me-	
	tropolitana di Milano. Il Comune ha pertanto dato avvio alla	
	fase di copianificazione e concertazione territoriale inoltrando	
	in data 03 novembre 2025 richiesta formale a Città Metropolitana	
	di Milano di apertura di un tavolo di concertazione ai sensi	
	degli articoli 10 e 14 delle Norme di Attuazione del Piano	
	Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano.	

	Città Metropolitana di Milano ha comunicato l'avvio del proce-	
	dimento in data 7 novembre 2025.	
	Il Soggetto Attuatore si impegna sin da ora ad attuare tutte le	
	opere o a versare tutti gli importi delle compensazioni che	
	risulteranno dovuti in base all'Accordo Territoriale che sarà	
	approvato e sottoscritto da tutti gli Enti che Città Metropolita-	
	tana di Milano riterrà necessario coinvolgere.	
	Resta inteso che l'adempimento degli obblighi a carico del Sog-	
	getto Attuatore derivanti dall'Accordo Territoriale di cui al	
	precedente capoverso non costituiscono condizione per la pre-	
	sentazione del permesso di costruire e per il consolidamento	
	della successiva segnalazione certificata di agibilità relativi	
	al Progetto.	
	ARTICOLO 17 - Contributo Fondo Aree Verdi	
	L'intervento sottrae aree agricole nello stato di fatto e per-	
	tanto è dovuto il contributo al Fondo Aree Verdi, come da Deli-	
	bera di Consiglio Comunale n. 55 del 08 novembre 2013 ed ai	
	sensi dell'articolo 43 comma 2 bis della L.R. n. 12/05 e	
	ss.mm.ii., e pari all' 1,5% del contributo concessorio totale	
	dovuto che il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune	
	alla data di rilascio del titolo abilitativo a costruire del	
	Data Center.	
	ARTICOLO 18 - Obblighi addizionali	
	Non sono previste opere da eseguire quali obbligazioni conven-	
	zionali addizionali a carico del Soggetto Attuatore diverse o	

ulteriori rispetto a quelle espressamente previste ai sensi della presente Convenzione.

ARTICOLO 19 - Garanzie degli obblighi convenzionali

Il **Soggetto Attuatore** in relazione al disposto del paragrafo 4), quinto comma dell'articolo n. 28 della L. n. 1150/42 e s.m.i., contestualmente alla firma della presente Convenzione deposita presso il **Comune** fideiussione assicurativa a garanzia degli obblighi derivanti dal presente Piano Attuativo e dalla presente Convenzione per un importo globale di **Euro 263.235,44** (duecentosessantatremiladuecentotrentacinque virgola quarantaquattro) pari al valore delle opere di urbanizzazione secondaria previste in cessione e desumibile dall'allegato al Piano Attuativo "Opere in Cessione - Computo metrico estimativo" maggiorato del 25%.

La fideiussione è stata stipulata con obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal **Comune** entro trenta giorni dall'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione ai sensi del precedente articolo 9.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il **Soggetto Attuatore** autorizza sin d'ora il **Comune**, dopo una formale diffida ad adempiere alla parte rimasta inattuata, a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, con rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Prima di attivare le garanzie di cui sopra, il **Comune** sarà tenuto unicamente a notificare

	alla parte espressa lettera di messa in mora contenente gli	
	addebiti specificatamente motivati con la fissazione di un ter-	
	mine non inferiore a 30 (trenta) giorni per consentire da parte	
	del Soggetto Attuatore la regolarizzazione degli addebiti.	
	La garanzia suddetta verrà ridotta proporzionalmente in rela-	
	zione alla realizzazione delle singole opere di urbanizzazione	
	eseguite, sulla base di contabilità dei lavori eseguiti, previa	
	comunicazione da parte del Soggetto Attuatore e relativa veri-	
	fica compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale, sullo stato di	
	avanzamento dei lavori.	
	La fideiussione dovrà contenere espressamente la seguente clau-	
	sola: "la garanzia ha efficacia sino al momento della liberazione	
	del Soggetto Attuatore , da parte del Comune , da tutti gli oneri	
	ed obblighi assunti nei confronti del Comune per la realizzazione	
	delle opere di urbanizzazione secondaria".	
	Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare, prima dell'inizio	
	dei lavori, idonea documentazione fotografica delle opere di	
	urbanizzazione esistenti nella zona stradale di accesso al com-	
	parto (da concordare con l'Ufficio Tecnico), per la successiva	
	verifica degli eventuali danni arrecati alle stesse durante l'e-	
	secuzione dei lavori, il cui ripristino sarà a carico del Sog-	
	getto Attuatore previo accertamento in contraddittorio.	
	ARTICOLO 20 - Realizzazione degli interventi	
	Dopo la registrazione e trascrizione della Convenzione il Sog-	
	getto Attuatore può presentare le domande per ottenere i permessi	

di costruire per l'edificazione del Data Center in conformità ai vigenti strumenti urbanistici nonché al Piano Attuativo.

Il **Soggetto Attuatore** o suoi successori od aventi causa, nell'esecuzione di dette opere ed impianti dovranno osservare le norme dettate con la presente Convenzione nonché tutte le norme e i regolamenti vigenti in materia edilizia e urbanistica.

ARTICOLO 21 - Trasferimenti di proprietà

In caso di eventuale alienazione parziale e/o totale delle aree lottizzate a terzi e di contestuale trasmissione ai terzi degli obblighi e dei diritti derivanti dal presente atto, il **Soggetto Attuatore** resterà solidamente responsabile dell'esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti e previsti dalla presente Convenzione, a meno che i terzi aventi causa, non subentrino integralmente in tutte le garanzie finanziarie e fideiussorie che vengono e verranno prestate dal **Soggetto Attuatore**.

ARTICOLO 22 - Intervento sostitutivo

Il **Comune** si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi, in sostituzione del **Soggetto Attuatore** ed a spese dello stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore, quando egli non vi abbia provveduto entro il termine stabilito ed il **Comune** lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a trenta giorni.

ARTICOLO 23 - Trascrizione

Le parti dichiarano espressamente di rinunciare reciprocamente

ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che possa competere in dipendenza della presente Convenzione, ed autorizzano la trascrizione della presente Convenzione presso l'Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, Circoscrizione di Milano 2, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte, sollevando l'Ufficio stesso da ogni responsabilità a riguardo.

ARTICOLO 24 - Controversie

Per tutto quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione, si fa riferimento alle norme delle leggi e regolamenti nazionali, regionali e comunali disciplinanti in materia.

In caso di controversie non componibili in via amichevole, il Foro competente è quello di Milano, salve le inderogabili norme poste a tutela del consumatore ove applicabili.

ARTICOLO 25 - Fiscalità

Il **Comune** ed il **Soggetto Attuatore**, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati di cui infra, quali atti pubblici allegati alle Deliberazioni di adozione e approvazione e per tale motivo depositati negli originali del **Comune**, individuabili univocamente ed inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla presente Convenzione.

Ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia ed in particolare dell'articolo n. 30 del D.P.R. n. 380/01, il **Comune**, come rappresentato da una parte ed il **Soggetto Attuatore**, dall'altra, dichiarano che, relativamente ai terreni in oggetto

	non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici	
	vigenti successivamente alla data di rilascio del certificato	
	di destinazione urbanistica da parte del Comune in data pro-	
	to collo n. che, in copia conforme all'originale, si allega	
	al presente atto sotto la lettera "D", presane visione le parti	
	per conoscenza ed accettazione.	
	Le spese del presente atto e connesse sono a carico del Soggetto	
	Attuatore.	
	All'uopo si richiamano le esenzioni ed il trattamento fiscale	
	di cui alle Leggi vigenti oltre all'applicazione di altri even-	
	tuali e successivi benefici più favorevoli, trattandosi di piano	
	urbanistico così come previsto dalla L. n. 1150/42, dalla L. n.	
	865/71 e dall'articolo n. 20 della L. n. 10/77 e dalla L. n.	
	457/78. Pertanto il presente atto verrà assoggettato ad imposta	
	di registro in misura fissa, con esenzione da imposte ipotecaria	
	e catastale (ai sensi dell'articolo n. 32 secondo comma D.P.R.	
	n. 601/73).	
	I componenti, ai sensi del Codice in materia di protezione dei	
	dati personali approvato con D. Lgs. n. 196/03 e successive	
	modifiche ed integrazioni, prestano il proprio consenso al trat-	
	tamento dei dati personali ed alla loro conservazione, per dare	
	esecuzione al presente atto e per adempiere ai doveri di legge.	
	I componenti mi dispensano espressamente dalla lettura dell'al-	
	legato.	

Richiesto

io Notaio ho ricevuto il presente atto da me letto, in presenza
dei testimoni, ai comparenti, che lo approvano e con i testimoni
e con me notaio lo sottoscrivono alle ore

Consta il presente atto, scritto a macchina da persona di mia	
fiducia e completato di mio pugno, di	fogli
per complessive	pagine e
della	sin qui.