

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 1

Rafforzamento delle compensazioni pubbliche a favore della resilienza energetica del patrimonio scolastico comunale **(art. 8 della Convenzione)**

La Convenzione disciplina, all'art. 8, un contributo economico complessivo destinato alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse generale esterni al comparto.

Considerata tuttavia la rilevanza strategica dell'intervento previsto nell'ambito AR2, il significativo impatto energetico e infrastrutturale dello stesso e la natura altamente energivora delle attività insediate, si ritiene opportuno prevedere un rafforzamento delle compensazioni pubbliche connesse all'intervento, destinando ulteriori risorse al miglioramento della sostenibilità energetica del patrimonio pubblico comunale.

Si propone pertanto l'integrazione dell'art. 8 della Convenzione, ovvero l'introduzione di specifica clausola aggiuntiva, finalizzata a prevedere un contributo integrativo destinato a interventi di resilienza energetica del patrimonio scolastico comunale, con priorità a:

- installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici scolastici;
- efficientamento energetico degli involucri edilizi;
- sostituzione dei serramenti e miglioramento delle prestazioni energetiche;
- manutenzioni straordinarie correlate alla sicurezza e alla sostenibilità energetica degli edifici scolastici.

Tale previsione risulterebbe coerente con gli obiettivi di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico richiamati nell'ambito dell'intervento urbanistico, consentendo di generare una ricaduta pubblica diretta e durevole a beneficio della collettività e delle future generazioni.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 2

Studio di fattibilità per il recupero del calore residuo e teleriscaldamento urbano (introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione)

L'intervento previsto nell'ambito AR2 consiste nella realizzazione di un polo di alta tecnologia caratterizzato da rilevanti consumi energetici e da significativa produzione di energia termica residua.

Si rileva che la Convenzione non contiene alcuna previsione relativa al possibile recupero del calore di scarto derivante dai sistemi di raffreddamento né alla valutazione di eventuali utilizzi pubblici dello stesso.

Si propone pertanto l'introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione finalizzata a prevedere l'impegno del Soggetto Attuatore a:

- predisporre entro 12 mesi dalla stipula uno studio di fattibilità tecnico-economica relativo alla possibile realizzazione di una rete di teleriscaldamento urbano alimentata, anche parzialmente, dal calore residuo dell'insediamento;
- prevedere le necessarie predisposizioni infrastrutturali e impiantistiche utili a una futura connessione;
- trasmettere gli esiti dello studio all'Amministrazione comunale per le successive valutazioni di competenza.

La presente osservazione non introduce obblighi immediatamente esecutivi di realizzazione della rete, ma mira a garantire una verifica preventiva della fattibilità di soluzioni energetiche innovative e coerenti con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 3

Realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo. **(Art. 11 della Convenzione)**

Circa le modalità di affidamento realizzazione delle opere, il cui importo comporta la necessità di procedura di evidenza pubblica anche per le urbanizzazioni primarie, oltre che, come sempre, per le urbanizzazioni secondarie, il richiamo dell'art. 11.7 al D.Lgs. 36/2023 appare troppo generico per garantire un'adeguata attività di vigilanza del Comune, tanto nella fase di affidamento, quanto nella fase di realizzazione.

Osservazione: aggiunta del seguente comma all'art. 11

Per l'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto attuatore e il Comune nomineranno, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento di formazione del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione che assumerà, congiuntamente, la qualifica di Responsabile per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione (ROU). Il Soggetto attuatore e il Comune si daranno reciproca comunicazione del RUP e del ROU contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione. Il Soggetto attuatore dovrà inoltre comunicare al Comune le nomine del Progettista e del Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione.

Con l'incarico attribuito dal soggetto attuatore, il ROU ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione che di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici, nonché ai fini del rispetto delle norme per la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salute dei lavoratori.

Il ROU dovrà espletare le procedure di affidamento dei lavori previste la D. Lgs. 36/203 in relazione all'importo degli stessi, assumendo gli atti previsti dalle vigenti norme per i RUP comunali e dovrà comunicarli al Comune.

Il ROU dovrà inoltre chiedere agli appaltatori ogni garanzia prevista dal D.Lgs 36/2023 e, in particolare, una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:

- a) da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti da entrambi a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori;*
- b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.*

La polizza prestata dall'esecutore deve coprire anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici o subfornitrici.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, o del certificato di regolare esecuzione, o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza assicurativa, ricevuta dall'esecutore dei lavori, alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

Dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza di garanzia di manutenzione che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione oppure ad attività dell'esecutore nello svolgimento delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

La durata del periodo di garanzia è di due anni dalla data di emissione del collaudo provvisorio.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 4

Rafforzamento delle misure di mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica (artt. 7, 8.7 e 10 della Convenzione)

La Convenzione disciplina gli aspetti ambientali principalmente con riferimento alle attività di bonifica, al monitoraggio delle acque di falda e alle prescrizioni derivanti dal procedimento di VIA statale. Sono inoltre già previste opere di mitigazione ambientale e aree a verde pubblico, in particolare attraverso la fascia di mitigazione tra il comparto produttivo e il tessuto residenziale nonché le aree verdi connesse all'ambito Ex-Portineria.

Considerata tuttavia la rilevanza dell'intervento sotto il profilo dimensionale, infrastrutturale e paesaggistico, si ritiene opportuno rafforzare e dettagliare le misure di mitigazione già previste dalla Convenzione, al fine di garantire una più efficace tutela delle aree residenziali limitrofe e della qualità ambientale urbana.

Si propone pertanto l'integrazione degli artt. 7, 8.7 e 10 della Convenzione, ovvero l'introduzione di specifiche prescrizioni attuative, finalizzate a prevedere:

- a) il rafforzamento della fascia verde di mitigazione già prevista lungo i confini prospicienti le aree residenziali con maggiori obblighi manutentivi nel tempo ;
- b) la predisposizione, entro 6 mesi dalla stipula della Convenzione, di un Piano di mitigazione acustica redatto da tecnico competente, comprensivo di rilievi ante operam e delle misure necessarie al rispetto dei limiti normativi sia in fase di cantiere sia in fase di esercizio;

c) il finanziamento di interventi di compensazione ecologica nel territorio comunale con priorità agli interventi di riqualificazione ambientale del fontanile Funtanin Fasò e delle fasce ripariali del reticolo idrico minore;

d) l'adozione di sistemi di illuminazione conformi alla normativa regionale in materia di contenimento dell'inquinamento luminoso, con riduzione dell'intensità luminosa nelle ore notturne.

e) Nelle successive fasi progettuali dovrà costituire criterio prioritario di mitigazione il massimo distanziamento possibile dei corpi edilizi rispetto alle aree residenziali esistenti, al fine di rafforzare l'efficacia delle opere di mitigazione ambientale, acustica e paesaggistica.

f) Si propone inoltre di prevedere ulteriori interventi di forestazione urbana e incremento delle alberature sul territorio comunale, da definirsi in accordo con l'Amministrazione comunale nelle aree ritenute maggiormente idonee, quali misure integrative di compensazione ambientale connesse alla rilevanza dell'intervento.

Le presenti previsioni risultano coerenti con il principio di mitigazione degli impatti territoriali derivanti da interventi urbanistici di rilevante dimensione e con la necessità di garantire un equilibrio tra sviluppo infrastrutturale e tutela della qualità urbana e ambientale del territorio comunale.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 5

Sostegno all'innovazione tecnologica comunale e implementazione di un sistema integrato di sicurezza urbana
(art. 8 della Convenzione ovvero introduzione di specifica clausola aggiuntiva)

L'intervento previsto nell'ambito AR2 consiste nella realizzazione di un polo tecnologico altamente specializzato, destinato ad accogliere attività connesse ai servizi digitali, alla gestione dei dati e alle infrastrutture informatiche avanzate.

Considerata la natura strategica dell'insediamento e l'elevato livello tecnologico delle attività previste, si ritiene opportuno che una quota delle compensazioni economiche derivanti dall'intervento possa contribuire anche al rafforzamento delle infrastrutture tecnologiche pubbliche e dei sistemi di sicurezza urbana del Comune di Magenta.

Si propone pertanto l'integrazione dell'art. 8 della Convenzione, ovvero l'introduzione di specifica clausola aggiuntiva, finalizzata a prevedere:

a) il riconoscimento di un contributo economico, ovvero la messa a disposizione di servizi e infrastrutture digitali a favore del Comune, destinati al progressivo ammodernamento del Centro Elaborazione Dati (CED) comunale e, più in generale, alla transizione digitale dell'Ente, con particolare riferimento a:

- valutazione della progressiva migrazione dei servizi digitali comunali in ambiente cloud presso il data center, con messa a disposizione gratuita, per un periodo minimo di 20 anni, di servizi di cloud hosting, storage e infrastruttura digitale, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, sicurezza

informatica, qualificazione dei servizi cloud per la Pubblica Amministrazione e continuità operativa con conseguente riduzione dei costi di gestione, manutenzione e aggiornamento dei sistemi informatici comunali, con benefici in termini di efficienza, innovazione e sicurezza dei dati

- aggiornamento delle infrastrutture hardware e software;
- rafforzamento dei sistemi di protezione informatica e cybersecurity;
- implementazione di servizi digitali a supporto dell'attività amministrativa e dei servizi ai cittadini;

b) la realizzazione o il cofinanziamento di un progetto integrato di sicurezza urbana, comprendente:

- installazione di nuove telecamere di videosorveglianza nei punti maggiormente sensibili del territorio comunale;
- potenziamento dei sistemi di lettura targhe e monitoraggio urbano;
- collegamento delle postazioni di videosorveglianza al Comando della Polizia Locale;
- eventuale implementazione di sistemi tecnologici integrati di controllo e gestione della sicurezza urbana.

La presente osservazione trova fondamento nell'interesse pubblico al rafforzamento delle infrastrutture digitali comunali e delle politiche di prevenzione e contrasto ai fenomeni di microcriminalità e degrado urbano, anche alla luce dei recenti episodi verificatisi sul territorio cittadino.

Tali misure consentirebbero inoltre di creare un collegamento concreto tra l'insediamento di un'infrastruttura tecnologica di rilevanza sovracomunale e il miglioramento della capacità operativa e della sicurezza dei servizi pubblici locali.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 6

Monitoraggio ambientale ed energetico permanente dell'intervento
(artt. 8.7 e 10 della Convenzione)

Considerata la rilevanza dimensionale e tecnologica dell'intervento previsto nell'ambito AR2, nonché la particolare intensità energetica e infrastrutturale delle attività insediate, si ritiene opportuno rafforzare gli strumenti di monitoraggio ambientale successivi alla realizzazione dell'intervento.

Si propone pertanto l'integrazione degli artt. 8.7 e 10 della Convenzione, ovvero l'introduzione di specifiche prescrizioni attuative, finalizzate a prevedere l'istituzione di un sistema di monitoraggio ambientale ed energetico permanente relativo all'insediamento, comprendente in particolare:

- monitoraggio periodico dei consumi energetici e idrici dell'insediamento;
- monitoraggio degli impatti acustici e ambientali derivanti dall'attività;
- trasmissione periodica dei dati all'Amministrazione comunale;
- predisposizione di una relazione annuale sintetica sullo stato ambientale dell'intervento.

Tale previsione consentirebbe di garantire nel tempo un controllo costante degli impatti derivanti dall'insediamento, in coerenza con i principi di sostenibilità ambientale e trasparenza amministrativa.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 7

***Ricadute occupazionali e formative a favore del territorio*
*(introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione)***

Considerata la natura altamente specializzata dell'intervento previsto nell'ambito AR2 e le competenze tecnologiche richieste dalle attività connesse alla gestione di infrastrutture digitali avanzate, si ritiene opportuno favorire ricadute occupazionali e formative positive a beneficio del territorio comunale e dell'area magentina.

Si propone pertanto l'introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione finalizzata a promuovere forme di collaborazione tra il Soggetto Attuatore, l'Amministrazione comunale, gli istituti scolastici superiori e gli enti di formazione del territorio, attraverso:

- percorsi di formazione tecnica e digitale;
- esperienze di orientamento, stage e tirocini;
- iniziative di collaborazione con scuole e realtà formative locali;
- eventuali percorsi finalizzati allo sviluppo di competenze professionali coerenti con le attività insediate.

La presente osservazione non introduce vincoli occupazionali incompatibili con la normativa vigente, ma mira a favorire un collegamento stabile tra l'insediamento produttivo e le opportunità formative e professionali del territorio.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 8

**Manutenzione pluriennale delle opere di mitigazione ambientale e delle aree verdi
(artt. 7 e 10 della Convenzione)**

La Convenzione prevede la realizzazione di opere di mitigazione ambientale e aree verdi con funzione di separazione e compensazione rispetto al tessuto urbano circostante.

Si ritiene tuttavia opportuno rafforzare gli obblighi relativi alla manutenzione nel tempo delle opere verdi previste, al fine di garantirne l'effettiva funzionalità ambientale, paesaggistica e mitigativa anche negli anni successivi alla realizzazione.

Si propone pertanto l'integrazione degli artt. 7 e 10 della Convenzione prevedendo:

- specifici obblighi manutentivi pluriennali (oltre i due anni) a carico del Soggetto Attuatore relativamente alle alberature, alle essenze arboree e alle opere di mitigazione ambientale;
- la sostituzione delle essenze eventualmente deteriorate, ammalorate o non attecchite;
- adeguati interventi di irrigazione, cura e manutenzione ordinaria delle fasce verdi;
- verifiche periodiche sullo stato manutentivo delle opere ambientali realizzate.

Tale previsione consentirebbe di garantire nel tempo l'effettiva efficacia delle opere di mitigazione ambientale previste dalla Convenzione.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 9

Trasparenza e accessibilità pubblica delle informazioni relative all'attuazione dell'intervento (artt. 12 e 17 della Convenzione)

Considerata la rilevanza pubblica, urbanistica e ambientale dell'intervento previsto nell'ambito AR2, si ritiene opportuno rafforzare gli strumenti di trasparenza e informazione nei confronti della cittadinanza relativamente allo stato di attuazione dell'intervento e delle opere pubbliche connesse.

Si propone pertanto l'integrazione degli artt. 12 e 17 della Convenzione, ovvero l'introduzione di specifiche misure attuative, finalizzate a prevedere:

- la pubblicazione periodica sul sito istituzionale del Comune dello stato di avanzamento delle opere previste dalla Convenzione;
- la pubblicazione delle principali informazioni relative alle opere pubbliche, alle mitigazioni ambientali e alle prescrizioni derivanti dalla VIA;
- la predisposizione di una sezione dedicata o portale informativo pubblico relativo all'attuazione dell'intervento;
- la pubblicazione di aggiornamenti periodici relativi allo stato delle opere di urbanizzazione, delle compensazioni ambientali e delle attività di monitoraggio.

Tale previsione consentirebbe di rafforzare la trasparenza amministrativa, la conoscibilità pubblica dell'intervento e il rapporto di fiducia tra istituzioni e cittadinanza.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 10

Parcheggio ferroviario e velostazione custodita (art. 8 della Convenzione)

La convenzione urbanistica prevede la realizzazione di un parcheggio a servizio della stazione ferroviaria di Magenta tra le opere pubbliche connesse all'intervento. Tuttavia, la previsione progettuale risulta priva di specifici requisiti funzionali relativi all'interscambio bici-treno e alla mobilità sostenibile.

CONSIDERATO CHE

- la stazione ferroviaria rappresenta un nodo strategico di mobilità sovracomunale;
- l'efficacia di un parcheggio intermodale dipende anche dalla presenza di infrastrutture sicure dedicate alla ciclabilità;
- la mera installazione di rastrelliere aperte non garantisce adeguati livelli di sicurezza patrimoniale e fruibilità;

SI PROPONE

di integrare l'art.8 con un riferimento esplicito alla realizzazione di una velostazione che soddisfi i seguenti criteri:

1. la realizzazione di una velostazione chiusa, coperta, videosorvegliata e custodita;
2. sistemi di accesso controllato e tracciabile;
3. dotazioni minime per la ricarica di biciclette elettriche e le operazioni di manutenzione dei mezzi;
4. adeguata illuminazione e monitoraggio h24;
5. una gestione continuativa del servizio per un periodo minimo garantito.

Si chiede altresì che tali prescrizioni vengano recepite come condizioni vincolanti ai fini del collaudo dell'opera pubblica.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 11
Genericità delle destinazioni
(Art.2 della Convenzione)

L'art. 2.2 prevede, per la SLP ammessa, la "destinazione d'uso principale di carattere produttivo".

Osservazione: considerato che la destinazione a data center è ampiamente nota ed è stata diffusa dalla Giunta, si ritiene opportuna una nuova formulazione dell'articolo, anche in relazione alla previsione espressa dell'art. 16 della convenzione

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 12
Altezza dei fabbricati previsti

Nella premessa sub b) sono riportati i parametri urbanistici previsti dal vigente Documento di Piano per l'AR2, tra cui l'altezza massima pari a m 20,00.

Dagli elaborati depositati presso il MASE per la VIA in itinere, sebbene non quotati, ma pur presenti in tavole in scala, sono rappresentati edifici la cui altezza è di circa m 27.

Anche se tali altezze fossero previste poiché comprensive di impianti e volumi tecnologici, sarebbero comunque eccessive e impattanti. Si propone di introdurre norme più specifiche sulle altezze, con particolare riferimento a tali impianti e volumi.

Un'eccedenza per impianti e volumi tecnologici pari a circa il 50% dell'altezza massima consentita dalle norme comunali, per di più all'interno di facciate continue, configura, di fatto una diversa altezza degli edifici, di gran lunga maggiore di quella consentita.

In particolare, considerata anche l'ubicazione dei fabbricati previsti, si propone di limitare l'eccedenza per impianti e volumi tecnologici a non oltre il 15% dell'altezza prevista dal DP.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 13

Estremi della proposta di Piano Attuativo

Nella premessa sub d) si dice che il "Soggetti Attuatore ha protocollato ai sensi dell'Art. 14.1 della LR 12/2005 la proposta di piano attuativo conforme al PGT vigente" ma non si dà atto di quanto ciò sia avvenuto". La convenzione stipulata sarà trascritta e farà fede, nei registri immobiliari, anche ai fini della completezza dell'istruttoria nei termini prescritti dal citato art. 14.1.

Osservazione: riportare, nella premessa sub b) data e numero del protocollo relativi alla proposta di piano attuativo.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 14

Esiti dell'attività di monitoraggio acque sotterranee

Nella premessa sub f) si riporta l'attività di monitoraggio sullo stato qualitativo delle acque sotterranee, avviata con frequenza trimestrale 31 gennaio 2025.

Osservazione: inserire i risultati di tali esiti e, in caso positivo, relativi atti di acquisizione dei risultati.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 15
Sottoscrizione delle fidejussioni
(Art 17 della Convenzione)

Considerati gli elevati importi da garantire, si ritiene opportuno che, in analogia a quanto comunemente avviene da parte di molte pubbliche amministrazioni, la sottoscrizione delle polizze da parte dei soggetti abilitati dagli Istituti di credito o assicurativi che le emettono sia in forma rafforzata e quindi autenticata

Osservazione: si propone di aggiungere il seguente comma all'art 17.

A tutte le polizze di cui ai commi precedenti, deve essere allegata un'autentica notarile della firma del sottoscrittore. Nel caso di procedure telematiche (e-procurement), le polizze devono essere firmate digitalmente, con autentica digitale notarile dei poteri del garante.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 16
Condizioni e precisazioni sulla cessione delle aree
(Art 9 della Convenzione)

Oltre alle condizioni già riportate all'art. 9, tutte le aree cedute al Comune dovranno essere libere da qualsiasi passività ambientale, con certificazione di avvenuta bonifica della Città Metropolitana o autocertificazione di mancata necessità di bonifica.

Osservazione: si propone di integrare l'art. 9 nel senso sopra riportato, prevedendo il rispetto dei limiti CSC - Concentrazioni Soglia di Contaminazione - previsti dagli allegati al D. Lgs. 152/2006 in relazione alle funzioni a cui sono destinate le aree che saranno cedute.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 17

Certificati di destinazione urbanistica

Poiché la convenzione prevede il trasferimento di aree dal Soggetto Attuatore al Comune, è necessario allegare alla stessa, ai sensi dell'art. 30, comma 2 del DPR 380/2001, i certificati di destinazione urbanistica relativi a tutte aree in cessione o comunque soggette alla trascrizione di qualsivoglia diritto reale, a pena di nullità dell'atto.

Osservazione: si propone l'inserimento di un nuovo articolo che assolva gli obblighi di cui all'art. 30, comma 2 del DPR 380/2001 in merito ai certificati di destinazione urbanistica.

**COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA
E NAMIRA SGR S.P.A.**

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 18
Realizzazione viabilità via Pacinotti – s.p. 11
(Art 7.7 della Convenzione)

Le previsioni di cui all'art. 7.7 non appaiono chiare in merito all'opera oggetto di altro strumento urbanistico, né quali siano le obbligazioni relative all'attuazione dello stesso, se oggetto di convenzione già stipulata, né se sia in esso previsto il pagamento di oneri in luogo di opere già convenute convenzionalmente.

Osservazione: si propone di integrare l'art. 7.7 inserendo riferimenti più precisi al "diverso strumento urbanistico" ivi richiamato, alla convenzione che lo disciplina, alla sua trascrizione e alle obbligazioni in essa previste a carico di soggetti terzi, con particolare riferimento alla previsione, se presente, di obbligazioni alternative tra realizzazione della "viabilità sovralocale lungo via Pacinotti in direzione della s.p. 11" e la corresponsione del suo costo al Comune, in casi di realizzazione da parte di altri.

COMUNE DI MAGENTA OSSERVAZIONI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA RELATIVA ALL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE "AR2" TRA IL COMUNE DI MAGENTA E NAMIRA SGR S.P.A.

PREMESSO CHE

- la proposta di Piano Attuativo relativa all'Ambito di Trasformazione "AR2", adottata con DGC n. 103 del 07/04/2026 risulta conforme alle previsioni del vigente PGT approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 13 dicembre 2023;
- lo schema di Convenzione urbanistica disciplina obbligazioni di rilevante interesse pubblico concernenti opere di urbanizzazione, contributi economici, cessioni di aree e interventi infrastrutturali;
- l'intervento proposto, per dimensioni, impatto urbanistico e rilevanza economica, costituisce una delle trasformazioni territoriali più significative degli ultimi anni per il Comune di Magenta;

SI FORMULA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

OSSERVAZIONE N. 19

Previsione di criteri di reversibilità dell'intervento e gestione della futura dismissione del sito (introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione)

Considerata la natura altamente specialistica e tecnologica dell'intervento previsto nell'ambito AR2, nonché la rapida evoluzione delle infrastrutture digitali e dei modelli tecnologici nel medio-lungo periodo, si ritiene opportuno introdurre elementi di garanzia relativi alla futura gestione dell'eventuale cessazione dell'attività insediata.

Si propone pertanto l'introduzione di specifica clausola aggiuntiva alla Convenzione finalizzata a prevedere che il Soggetto Attuatore, nelle successive fasi progettuali o entro un termine definito dall'Amministrazione comunale, predisponga un documento di indirizzo relativo alla futura dismissione e reversibilità del sito, contenente in particolare:

- criteri per la gestione dell'eventuale cessazione delle attività insediate;
- modalità di rimozione o riconversione degli impianti tecnologici non più utilizzati;
- misure finalizzate a evitare condizioni di degrado o abbandono delle strutture;
- valutazioni preliminari relative al possibile riutilizzo, rifunzionalizzazione o ripristino delle aree interessate.

La presente osservazione è finalizzata a promuovere un principio di sostenibilità di lungo periodo e di responsabilità ambientale nella gestione di infrastrutture tecnologiche di rilevante impatto territoriale.