

**STUDIO DEI NOTAI
RUBEN ISRAEL - ELENA TERRENGHI
Via Filippo Carcano, 47 - Tel. 02/4980219
20149 MILANO**

Repertorio n. 39588

Raccolta n. 17269

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' AXA REIM SGP PER IL FONDO DOMUS IV PER LA REALIZZAZIONE DI UN INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE (LIBERA E ERS) COMPRENDENTE L'INSEDIAMENTO E LA GESTIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE IN LOCAZIONE AI SENSI DELL'ART. 9.2 E ART. 9.3 DEL VIGENTE PIANO DELLE REGOLE, CESSIONE DI AREE E OPERE URBANIZZATIVE A SCOMPUTO DEGLI ONERI SU UN'AREA SITA IN MILANO, COMPRESA TRA LE VIE DEI ROSPIGLIOSI, PESSANO, CAPECELATRO E PIAZZA AXUM

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 (duemilaventitre)

il giorno 28 (ventotto)

del mese di febbraio.

In Milano, via Sile n. 8, in un locale del Comune di Milano.

Avanti a me **Ruben Israel**, notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono comparsi:

- **Zinna Franco**, nato a Cosenza il 28 settembre 1958, domiciliato per la carica in Milano, via Larga n. 12,

- **Viaroli Andrea**, nato a Fiorenzuola d'Arda il 25 febbraio 1973, domiciliato per la carica in Milano, Via Sile n. 8,

entrambi in rappresentanza del "**COMUNE DI MILANO**", con sede in Milano, Piazza della Scala n. 2, codice Fiscale: 01199250158 (in seguito denominato il "**Comune**"),

il primo quale responsabile della Direzione Casa, giusto incarico sindacale dell'11 gennaio 2022 che in copia conforme all'originale si allega **sotto "1"**,

il secondo quale responsabile dell'Unità Convenzionamenti e Attuazione Piani, nell'ambito della Direzione Specialistica Attuazione Diretta PGT e SUE della Direzione Rigenerazione Urbana, giusto incarico dirigenziale del 24 settembre 2021 (PG 0510754/2021) e successivo incarico dirigenziale del 3 febbraio 2022 (PG 0065670/2022), che in copia conforme all'originale si allegano in unico fascicolo **sotto "2"**,

entrambi agendo per quanto infra in esecuzione della Determinazione Dirigenziale Atto N. DD 927 del 9 febbraio 2023 che in copia conforme all'originale si allega **sotto "3"**;

- "**AXA Real Estate Investment Managers SGP**", in forma abbreviata AXA REIM SGP, società di gestione di fondi alternativi, costituita ai sensi della legge francese, con sede in Puteaux (Francia), Tour Majunga - La Défence 9, Place de la Pyramide n. 6, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale: 10074270967, iscritta al R.E.A. di Milano col n.MI-2503948, iscritta al n.213 dell'Albo delle SGR tenuto da Banca d'Italia, quale gestore del fondo immobiliare di tipo chiuso denominato *Domus IV*, rappresentata dalla "Redbrick Advisors S.r.l.", con sede in Roma, viale Gioacchino Rossini n. 26, capitale euro 10.000 i.v., numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma e codice fiscale: 11443901001, iscritta al REA di Roma col n. RM-1303292, in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante **De Martino Nicola**, nato a Roma il 27 gennaio 1970, domiciliato per la carica presso la

**Registrato
all'Agenzia delle
Entrate di Milano DP
I – TP2**

il 08/03/2023

al n. 16989

Serie 1T

Euro 200,00

sede sociale, quale procuratore di AXA REIM SGP munito degli occorrenti poteri in forza di procura in autentica notaio in Milano Renato Giacosa in data 15 dicembre 2022 n.71153 di rep., reg. a Milano DPII il 19 dicembre 2022 al n. 131123 S/1T, che in copia conforme all'originale si allega **sotto "4"** procura che esso procuratore attesta tuttora valida ed efficace ed in particolare non revocata (AXA REIM SGP quale **"Soggetto Attuatore"** e, congiuntamente con il Comune, le **"Parti"**).

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO CHE

- a) il Comune è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 34 in data 14.10.2019, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 in data 05.02.2020;
- b) il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area sita in **Milano** compresa tra le **vie dei Rospigliosi, Pessano, Capecelatro e Piazza Axum** avente una superficie catastale complessiva pari a 18.323 mq, meglio individuata all'art. 3.2 equivalente alla superficie territoriale (ST), per averla acquistata, sotto precedenti consistenza ed identificativi catastali da INVICTUS Fondo Di Investimento Alternativo Immobiliare Riservato Istituito In Forma Chiusa gestito da Prelios SGR S.p.A., con sede in Milano, codice fiscale 13465930157, giusta atto di compravendita in autentica notaio in Milano Renato Giacosa 28 aprile 2020 n.69569/14216 di rep., reg. a Milano DPII in data 11 maggio 2020 n. 29961 S/1T, trascritto a Milano l'11 maggio 2020 ai nn. 27017/17052;
- c) con istanza in data 23.12.2021 PG702680/2021, il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune richiesta di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della l.r. 12/2005 e s.m.i., dell'art. 28-bis del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., e dell'art. 39 del Regolamento Edilizio, pertanto unitamente al progetto dell'intervento edilizio privato ha consegnato i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione ed attrezzature di interesse pubblico. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato, quale modalità attuativa del PGT, in relazione alle NdA del PdR è motivato da:
 - i. utilizzo di diritti perequati per raggiungere l'indice di edificabilità territoriale massimo ex art. 6.3 delle Norme di Attuazione (**NdA**) del Piano delle Regole (**PdR**), pari a 1 mq/mq;
 - ii. realizzazione di ERS in affitto, anche extra indice ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR, per un ulteriore mq 0,20 mq/mq;
 - iii. cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria;
 - iv. asservimento di area all'uso pubblico;
- d) la richiesta di permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati, di opere di urbanizzazione – a scomputo della quota del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione – nonché di attrezzature quali dotazione territoriali, con l'obiettivo di riqualificare l'ambito urbano;
- e) per l'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed attrezzature, previste nell'ambito del permesso di

costruire convenzionato, il soggetto attuatore e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento di formazione del titolo abilitativo congiuntamente Responsabile per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA).

Il soggetto attuatore ha comunicato la nomina del RUP in data 24 gennaio 2023 PG. n. 0041231.

Con l'incarico attribuito dal Soggetto Attuatore, il RUP 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.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione, si fa rinvio alle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi" (*di seguito denominate "Linee Guida"*), approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 1117 del 10.6.2013, e alle successive modificazioni;

- f) è stata svolta l'istruttoria preliminare facoltativa ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio che si è conclusa in data 3 novembre 2021, provvedimento (in atti Prog. 14238/2020, in atti PG 374434/2020 del 01.10.2020), con l'individuazione delle linee fondamentali, degli elementi caratterizzanti l'intervento e la sua fattibilità e con la definizione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e del progetto degli edifici residenziali;
- g) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione – a scomputo della quota del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione – è stato elaborato in conformità al progetto preliminare valutato favorevolmente nell'ambito dell'istruttoria preliminare facoltativa;
- h) l'area e gli immobili sono compresi nel TUC – Ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile – Tessuti urbani a impianto aperto (art. 20 e 21 delle NdA del PdR) e inseriti negli Ambiti di rilevanza paesistica di cui alla Tavola R06 del PGT, soggetti alle indicazioni e agli indirizzi di cui all'art. 26 delle NTA del PTCP di Milano;
- i) la proposta progettuale è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio che nella seduta n. 36 del 14.10.2021, ha espresso parere favorevole;
- j) il Soggetto Attuatore ha fatto richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione e della monetizzazione relativa alla dotazione territoriale dovuta, secondo quanto consentito dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1008 del 24.05.2013;
- k) in data 20.01.2023 è stata acquisita dal Ministero dell'Interno l'informazione liberatoria provvisoria circa l'insussistenza, a carico del Soggetto Attuatore e dei soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011, di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui agli articoli 67 e 84, comma 4 lettere a), b), e c) del citato D.Lgs. 159/2011;
- l) in data 26.05.2022 (atti P.G. 297126/2022) è stata altresì acquisita la dichiarazione relativa al "titolare effettivo" di cui al D.Lgs. n. 231/2007,

dandosi atto che ad oggi nulla è mutato rispetto a quanto indicato nella dichiarazione stessa;

- m) nelle more del rilascio del permesso di costruire, con atto in autentica notaio Renato Giacosa 27 ottobre 2020 n.69960/14363 di rep., reg. a Milano DPII il 5 novembre 2020 al n.85943 S/1T, trascritto a Milano l' 5 novembre 2020 ai nn. 72748/47117, il Soggetto Attuatore ha acquistato dalla società Immobiliare Nicola Srl, con sede in Gallarate, i diritti volumetrici necessari per realizzare gli edifici, secondo il progetto approvato dalla Commissione per il Paesaggio;
- n) con il suddetto atto il Soggetto Attuatore è divenuto proprietario dei Diritti Edificatori quali risultanti dal Certificato dei Diritti Edificatori n.725 rilasciato dal Comune di Milano - Direzione Rigenerazione Urbana – Area Pianificazione Urbanistica Generale il 24 gennaio 2023 Prot.24/01/2023.0042018.U., annotati nell'apposito Registro al n. 817, e così di diritti edificatori per complessivi mq.4.581 di SL, certificato *infra* allegato;
- o) i contenuti della presente convenzione sono stati approvati con la Determinazione Dirigenziale del 09.02.2023 n. 927 sopra citata e allegata.

Tutto ciò premesso, avente valore di patto e da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

PATTUIZIONI INTRODUTTIVE E DI CARATTERE GENERALE

ART. 1 - PREMESSE E ALLEGATI

- 1.2 Le premesse e ogni atto o provvedimento in esse citato, anche se non materialmente unito al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ART. 2 - DISPOSIZIONI GENERALI E ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

- 2.1 La presente convenzione disciplina gli obblighi reciprocamente assunti tra il Comune e il Soggetto Attuatore inerenti:
- agli aspetti progettuali, plano-volumetrici e realizzativi dell'intervento edilizio e delle opere di urbanizzazione (sezione A della presente convenzione);
 - alla gestione degli alloggi di edilizia residenziale sociale in locazione ai sensi dell'art. 9.2, lett. b) delle NdA del PdR e dell'art. 9.3 delle NdA del PGT (sezione B della presente convenzione),
- oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato. Il termine di efficacia della convenzione è fissato in **5** (cinque) **anni**, fatte salve eventuali proroghe motivate e fermi restando i termini stabiliti in ordine a ulteriori e specifiche obbligazioni assunte, con particolare riferimento a quelle di cui alla Sezione B del presente atto.
- 2.2 L'attuazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante e sostanziale le premesse, nonché i seguenti documenti ed elaborati tecnici allegati:

ELENCO ALLEGATI

- **Allegato 1 o A** - incarico sindacale Arch. Zinna (comparizione)

- **Allegato 2 o B** - incarichi dirigenziali Arch. Viaroli (comparizione)

- **Allegato 3 o C** - determinazione dirigenziale di approvazione dello schema di convenzione (comparizione)

- **Allegato 4 o D** - procura AXA Reim SGP (comparizione)

- **Allegato 5 o E** - *00_A-115_D1ConvTipoCatastale*: tipo catastale in scala 1:1000 (art.3.2)

- **Allegato 6 o F** *00_A-119_D5ConvSupSpazi Pertinenziali*: superfici pertinenziali (art.5.3)

- **Allegato 7 o G** - *00_A-116_D2ConvPlanivElementi Prescrittivi*: planivolumetrico con elementi prescrittivi (art.5.4)

- **Allegato 8 o H** - *00_A-118_D4ConvPlanivSup FiltranteCoperta*: superficie filtrante e superficie coperta (art.5.4)

- **Allegato 9 o I** - *00_A-117_D3ConvPlanivDati Progetto*: planivolumetrico con dati di progetto (art.5.4)

- **Allegato 10 o L** - *00_A-120_D6ConvLocCantineE ImpiantiB01*: localizzazione cantine, spazi distributivi e locali tecnici piano interrato B01 (art.5.10)

- **Allegato 11 o M** - *00_A-121_D7ConvLocCantineE ImpiantiB02*: localizzazione cantine, spazi distributivi e locali tecnici piano interrato B02 (art.5.10)

- **Allegato 12 o N** - Certificato dei diritti edificatori (art.9)

- **Allegato 13 o O** - *00_A-091_ProgPavCessionePrim*: progetto pavimentazioni area di cessione primaria (art.16.2)

- **Allegato 14 o P** - *00_A-092_ProgVerdeCessionePrim*: progetto verde area di cessione primaria (art.16.2)

- **Allegato 15 o Q** - *00_A-095_ProgPavCessioneSecEPubbliche*: progetto pavimentazioni area di cessione secondaria (art.16.2)

- **Allegato 16 o R** - *00_A-095b_ProgPavPubbliche*: progetto attraversamenti pedonali (art.16.2)

- **Allegato 17 o S** - *00_A-097_ProgVerdeCessioneSecEPubbliche*: progetto verde area di cessione secondaria (art.16.2)

- **Allegato 18 o T** - *00_D-004_ProgettoFognaturaPubblica*: progetto nuovo collettore fognario pubblico (art.16.2)

- **Allegato 19 o U** - *Tabella* esplicativa del calcolo quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione (art.18.1)

- **Allegato 20 o V** - *Cronoprogramma per fasi salienti* (art.21.1)

- **Allegato 21 o Z** - *00_A-122_D8ConvSezioniAmbientali*: sezioni ambientali di progetto (art.22.1)

- **Allegato 22 o AA** - *00_A-123_D9ConvVerDistanze60Gradi*: verifica delle distanze e dei ribaltamenti (art.22.1)

- **Allegato 23 o BB** - Proposta di convenzionamento e Piano economico finanziario ERS (art.36.4)

- **Allegato 24 o CC** - certificato di destinazione urbanistica (art.41.1)

- **Allegato 25 o DD** - certificato urbanistico (art.41.2).

La relazione economica e i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature sono depositati in atti comunali.

SEZIONE A – INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 3 - AMBITO DI INTERVENTO

3.1 Agli effetti della trascrizione dei diritti, degli obblighi, oneri e vincoli

risultanti dalla presente convenzione, si descrive, di seguito, l'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato comprensivo delle aree e degli immobili interessati dagli interventi edilizi e dalle opere di urbanizzazione.

- 3.2 L'area di proprietà del Soggetto Attuatore è articolata come segue:
area a pertinenza diretta della superficie di mq 18.323,00 indicata con retino a 45° nell'elaborato **00_A-115_D1ConvTipoCatastale** qui allegato **sotto "E"**, è individuata catastalmente in forza delle combinate risultanze di frazionamento del 7 febbraio 2023 Pratica n. MI0048109 in Catasto Terreni e di divisione del 13 febbraio 2023 Pratica n. MI0057376, in atti dal 14 febbraio 2023 in Catasto Fabbricati come segue:

in Catasto Fabbricati

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 198** (centonovantotto), **subalterno 1** (uno), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 15.596;

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 199** (centonovantanove), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 2.195;

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 200** (duecento), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 355;

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 202** (duecentodue), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 177;

in Catasto Terreni

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 198** (centonovantotto) - ente urbano in partita 1 - di ha 01.55.96;

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 199** (centonovantanove) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.21.95;

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 200** (duecento) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.03.55,

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 202** (duecentodue) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.01.77.

Confini a corpo a partire da nord e in senso orario: via dei Rospigliosi, piazza Barberini, mapp. 185 e 143, via Capecelatro, piazza Axum.

- 3.3 Le aree di cui al punto 3.2 costituiscono area di intervento oggetto della presente convenzione, ai fini dell'individuazione delle modalità attuative previste dal PGT.

ART. 4 - VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA DEL SUOLO

- 4.1 Ai sensi della tavola R06 del PGT, le aree e gli immobili di cui all'art. 3.2 sono inclusi negli Ambiti di rilevanza paesistica e soggetti agli indirizzi di cui all'art. 26 delle Norme di Attuazione del PTCP di Milano.

ART. 5 - OGGETTO DELL'INTERVENTO

- 5.1 Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune, a dare attuazione a quanto previsto dal permesso di costruire convenzionato relativo alle aree descritte nell'art. 3.2 realizzando un insieme sistematico di interventi edilizi di nuova costruzione per una SL complessiva pari a mq 22.537,29 per funzioni urbane, derivante da:
- a) applicazione dell'Indice di edificabilità territoriale unico (IT)

pari a 0,35 mq/mq all'area di cui all'art. 3.2, per una SL pari a mq. 6.413,05;

- b) diritti edificatori perequati pari a una SL massima pari mq 4.580,75 portati dal certificato dei diritti edificatori *infra* allegato;
- c) applicazione dell'Indice Ut pari a minimo 0,40 mq/mq all'area di cui all'art. 3.2, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, per una SL minima pari a 7.329,20 mq;
- d) realizzazione di edilizia residenziale sociale in locazione ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR per mq 3.664,60
- e) benefici volumetrici di cui al D.Lgs. n. 28/2011 per una SL pari a mq 549,69 in edilizia libera.

Pertanto l'indice Ut calcolato sull'area di cui all'art. 3.2 è pari a 1,00 mq/mq, a cui si aggiungono i benefici volumetrici ai sensi del D.Lgs. n. 28/2011 di cui alla lettera e); e la quota di edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR, di cui alla lettera d).
Prima della conclusione dei lavori relativi all'edificio residenziale, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare atto unilaterale ricognitivo della densità edilizia e di costituzione del vincolo di destinazione d'uso dei locali per attività comuni del fabbricato non conteggiati in termini di SL.

5.2 La SL di progetto complessiva per funzioni urbane risulta articolata come segue:

- mq 11.542,80 di SL destinati a residenza libera;
- mq 10.993,62 di SL destinati a interventi di edilizia residenziale sociale di cui al punto precedente articolati come segue:
 - mq 7.330,86 destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. b) delle NdA del PdR;
 - mq 3.662,76 destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR.

5.3 Le superfici non incluse nel computo della SL, come definita nell'art. 5 delle NdA del PdR, ammesse nella misura specificata dall'art. 74 del Regolamento Edilizio, individuate nell'elaborato **00_A-119_D5ConvSupSpaziPertinenziali** in tinta verde (Libera) e arancio (ERS) allegato alla presente convenzione **sotto "F"**, sono asservite perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Dette superfici dovranno essere puntualmente identificate a seguito di accatastamento.

5.4 Nel sottosuolo delle superfici fondiarie, all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come individuate nel planivolumetrico prescrittivo tavola **00_A-116_D2ConvPlanivElementiPrescrittivi** e nella tavola **00_A-118_D4ConvPlanivSupFiltranteCoperta**, allegata rispettivamente **sotto "G"** e **"H"**, è prevista la realizzazione di parcheggi privati così come indicato nella tavola **00_A-117_D3ConvPlanivDatiProgetto** qui allegata **sotto "I"**.
La quantità indicata rispetta il reperimento di parcheggi privati nella misura minima di cui all'art. 41-*sexies* della l. 1150/1942 e dall'art. 12 delle NdA del PdR, computata in forma distinta rispetto all'edilizia residenziale libera, edilizia residenziale sociale e edilizia

		residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR.	
5.5	Si dà atto che sono previste cessioni di aree per urbanizzazione primaria e secondaria.		
5.6	L'insieme degli interventi edilizi descritto ai punti 1 e 2 comporta il reperimento del fabbisogno di dotazioni territoriali per servizi nella misura pari a mq 5.129,75 (pari al 100% della SL perequata e della SL del bonus) a cui aggiungere 2.639,11 mq (pari al 36% della SL destinata ad ERS), ai sensi dell'art. 11.2 delle NdA del PdS, pari a 7.768,86 mq. Il conferimento delle dotazioni territoriali dovute avviene mediante monetizzazione e cessione gratuita/asservimento di aree nei termini precisati all'art. 10.		
5.7	Eventuali mutamenti del mix funzionale comportano un nuovo apprezzamento da parte del Comune, preliminarmente alla presentazione di un successivo titolo abilitativo. L'apprezzamento deve essere svolto sia in relazione alla funzione da insediare che alla trasformazione ambientale/urbanistica dell'area d'intervento oggetto della presente convenzione, nonché, se dovuto, all'adeguamento delle dotazioni territoriali conferite.		
5.8	La realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo della quota del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, qui sinteticamente descritte, riguarda: a) Realizzazione di nuovo condotto fognario pubblico lungo le vie Dei Rospigliosi e Capecelatro; b) sistemazione area lungo la via Rospigliosi ceduta quale urbanizzazione primaria; c) nuovi attraversamenti pedonali in via Pessano, via Capecelatro e piazza Axum; d) sistemazione area ceduta tra le vie Rospigliosi e Pessano quale urbanizzazione secondaria.		
5.9	La realizzazione dei distinti interventi edilizi privati è temporalmente correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in funzione dell'esigenza di dotare e/o implementare le urbanizzazioni primarie e di prevedere le attrezzature adeguate al carico urbanistico indotto dagli interventi edilizi.		
5.10	Con il presente atto il Soggetto Attuatore costituisce, sulle superfici identificate nelle tav. 00_A-120_D6ConvLocCantineEImpiantiB01 e 00_A-121_D7ConvLocCantineEImpiantiB02 allegate rispettivamente sotto "L" e "M" e in favore del Comune, un vincolo funzionale perpetuo all'uso di "cantine o locali tecnici, e relativi spazi di distribuzione, senza presenza continuativa di persone" ai sensi dell'art. 5.7 lett. c. delle NdA del PdR, la trascrizione in forza della presente convenzione viene eseguita sul Foglio 298 (duecentonovantotto), mappale 198 (centonovantotto), subalterno 1 (uno), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 15.596 (per le superfici interessate si vedano gli allegati di cui al presente art.5.10). La rimozione, anche parziale, del vincolo funzionale dovrà essere previamente assentita dal Comune di Milano.		

ART. 6 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

- 6.1 L'intervento proposto prevede la realizzazione di un complesso residenziale nell'area compresa tra le vie Capecelatro, Rospigliosi e Pessano dove erano presenti le stalle e i ricoveri per i cavalli impiegati un tempo nelle gare organizzate nel vicino Trotter. Il recupero e il riuso con finalità residenziali del Lotto in oggetto, offre l'opportunità per la città di Milano di risolvere un vuoto urbano abbandonato da anni e ormai preda dell'incuria. Si tratta oggi di un "non luogo", invaso da numerose essenze cresciute spontaneamente e dichiarate nocive dall'amministrazione cittadina. All'interno del lotto sono inoltre presenti 3 platani, gli esemplari arborei di maggior pregio dell'area, soprattutto per le notevoli dimensioni, con un'altezza di circa 30 metri. Il Progetto prevede la conservazione delle 3 essenze verdi e la riproposizione del filare di tigli lungo via Rospigliosi sull'area ceduta all'Amministrazione Comunale per urbanizzazione primaria con la sottoscrizione del presente atto.

ART. 7 - FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E VALUTAZIONI ECONOMICHE

- 7.1 Si dà atto che la fattibilità/sostenibilità dell'intervento di trasformazione è dichiarata dal Soggetto Attuatore nella relazione economica depositata in atti comunali.

ART. 8 - ASPETTI PLANIVOLUMETRICI, PRESCRIZIONI PROGETTUALI E INDICAZIONI MORFOLOGICHE

- 8.1 Il Progetto – conforme alle norme morfologiche di cui all'art. 21 comma 3 Nda del PdR vigente PGT - si articola come di seguito:
1. Lungo Via dei Rospigliosi insisterà un edificio in linea ad edilizia libera costituito da 7 piani f.t., caratterizzato come tutti gli altri edifici da un importante gioco di balconi e terrazze utile a rendere l'impatto della struttura residenziale leggera e articolata. L'edificio avrà inoltre l'importante compito di dare continuità architettonica lungo questo importante asse di connessione con Piazzale Axum.
 2. All'angolo tra le vie Rospigliosi e Pessano, sarà realizzato un edificio a torre di 23 piani f.t. sempre di edilizia residenziale libera che si propone quale cerniera tra i tessuti urbani afferenti alla direttrice di via Pessano e a quello afferente via Rospigliosi.
 3. Lungo via Capecelatro e piazzale Axum verrà realizzato un edificio residenziale destinato ad ERS al fine di rafforzare la cortina edilizia su tale via, sviluppandosi con un fronte articolato rispettivamente di 7 e 10 piani f.t
- La soluzione planivolumetrica, unitamente alla relazione storico documentale, è stata valutata favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio con parere favorevole reso nella seduta n. 36 del 14.10.2021.
- 8.2 Nel caso di variante planivolumetrica, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare alla Commissione per il Paesaggio la nuova soluzione progettuale per l'acquisizione del parere favorevole vincolante, ai fini della richiesta di un nuovo titolo abilitativo

all'esercizio dell'attività edilizia.

- 8.3 Nel caso di varianti progettuali che incidano sul planivolumetrico o sugli elementi prescrittivi definiti nella tavola **00_A-116_D2ConvPlanivElementiPrescrittivi**: planivolumetrico con elementi prescrittivi sopra allegato, il Soggetto Attuatore si impegna a presentare una nuova proposta e, a seguito di istruttoria con esito favorevole, a sottoscrivere una modifica della presente convenzione, ai fini della richiesta di un nuovo titolo abilitativo o all'esercizio dell'attività edilizia.

ART. 9 - UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA PEREQUAZIONE URBANISTICA

- 9.1. E' prevista l'utilizzazione in loco di diritti edificatori registrati, per un ammontare pari a 4.580,75 mq derivanti dall'atto di cui alla premessa m), come risultanti dal Certificato dei diritti edificatori che qui si allega **sotto "N"** che pertanto da oggi ineriscono all'area di cui al **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 198** (centonovantotto), **subalterno 1** (uno), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 15.596. Al termine dei lavori verranno quantificati i diritti edificatori effettivamente utilizzati e, ove residuassero diritti edificatori non utilizzati, verrà richiesto il rilascio del relativo certificato all'ufficio competente.

ART.10 - CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

- 10.1 Le dotazioni territoriali sono reperite in aree e, ai sensi dell'art. 46, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 11.4 delle NdA del PdS, in alternativa al reperimento e alla cessione di aree a titolo gratuito, mediante ricorso alla monetizzazione mediante la corresponsione di un corrispettivo in denaro. Per il caso di specie la dotazione territoriale dovuta risulta pari a 7.768,86 mq.
- 10.2 Il Soggetto Attuatore ha reperito le dotazioni territoriali secondo le seguenti modalità:
- cessione di aree della superficie complessiva di mq 355,68 descritte all'art. 13;
 - asservimento di aree della superficie complessiva di mq 177 descritte all'art. 14;
 - monetizzazione per un importo pari euro 2.216.369,57 corrispondenti a mq 7.236.18 per il valore di zona 60 "Selinunte-Rembrandt" del febbraio 2023 (306,29 €/mq) in quanto la cessione e l'asservimento di aree di cui agli articoli 13 e 14 non garantisce completamente la dotazione territoriale dovuta.
- 10.3 Si dà atto che la cessione di aree e la monetizzazione soddisfa l'intero fabbisogno di dotazioni territoriali, fatta salva l'esatta identificazione delle aree previste in cessione come sopra computate, da valutarsi in sede di assegnazione dei punti fissi ai sensi dell'art. 59 del vigente Regolamento Edilizio e da regularsi mediante atto di identificazione catastale con eventuale conguaglio della quota di monetizzazione per la dotazione di servizi dovuta.

ART.11 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 11.1. Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale è stato

avviato il procedimento di bonifica delle coinvolte matrici ambientali ex-art. 242bis D.Lgs. n. 152/06 con comunicazione via pec in data 6 Luglio 2020 (PG 0243175/2020 del 07/07/2020) assentito da parte dell'Area Bonifiche mediante provvedimento di nulla osta all'esecuzione degli interventi di bonifica P.G. 456580 del 11/11/2020.

11.2. A valle dell'esecuzione degli interventi assentiti, la Parte ha trasmesso una proposta di Piano della Caratterizzazione, pervenuto in data 22/02/2021, via PEC, con P.G. 0094214/2021, ai sensi del comma 3 art. 242bis del d.lgs.152/06.

11.3. Sulla base del parere ARPA protocollato in data 12/04/2021 in atti PG 0197867/2021, l'Area Bonifiche ha rilasciato provvedimento di approvazione del Piano della Caratterizzazione con P.G. 267772 del 18/05/2021.

11.4. Effettuata la caratterizzazione conclusiva, ARPA Lombardia Dipartimento di Milano e Monza Brianza, con comunicazione del 10/12/2021, PG 0673105.E, ha certificato che l'intervento si è concluso positivamente col raggiungimento degli obiettivi CSC di Col. A, Tab.1, All.5, Titolo V, parte IV del DLgs. n. 152/06 per destinazione d'uso verde/residenziale.

ART. 12 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

12.1 Il Soggetto Attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che, come sopra rappresentato, accetta, l'area della superficie catastale complessiva di mq 2.195 necessaria per le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della l. 1150/1942 s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della l.r. 12/2005 e s.m.i., e precisamente:

- area della superficie di mq 2.195 indicata in tinta verde sul tipo catastale **00_A-115_D1ConvTipoCatastale**, in scala 1:1.000, sopra allegato, censita al Catasto del Comune di Milano come segue:
- in Catasto Fabbricati:
- * **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 199** (centonovantanove), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 2.195;
- In Catasto Terreni:
- * **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 199** (centonovantanove) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.21.95;
Confini da nord e in senso orario: via dei Rospigliosi, mappale 202, mappale 198, piazza Axum.

ART.13 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

13.1 Il Soggetto Attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che, come sopra rappresentato, accetta, l'area della superficie catastale complessiva di mq 355,68 necessaria per le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della l. 1150/1942 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della l.r. 12/2005 e s.m.i., e precisamente:

- area della superficie di mq 355,68 circa indicata in tinta viola

sul tipo catastale **00_A-115_D1ConvTipoCatastale**, in scala 1:1.000 sopra allegato, censita al Catasto del Comune di Milano come segue:

- in Catasto Fabbricati:

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 200** (duecento), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 355;

- in Catasto Terreni:

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 200** (duecento) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.03.55.

Confini a partire da nord e in senso orario: mappale 199, piazza Barberini, mappale 185, mappale 202.

ART. 14- COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SERVITU' DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO

14.1 Il Soggetto Attuatore costituisce, a titolo gratuito, a tempo indeterminato, sull'area della superficie catastale complessiva di mq. 177,00, **diritto di servitù di uso pubblico** a favore del Comune che, come sopra rappresentato, accetta, con lo scopo di creare un accesso pedonale alle aree fondiarie.

L'area oggetto di servitù è individuata sul tipo catastale **00_A-115_D1ConvTipoCatastale**, in scala 1:1.000, sopra allegato,

- a) area della superficie di mq 177,00 indicata con retino a 45° di colore arancio censita al Catasto del Comune di Milano come segue:

- in Catasto Fabbricati:

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 202** (duecentodue), via dei Rospigliosi n.43, piano T, Categoria F/1, Consistenza mq. 177;

in Catasto Terreni:

* **Foglio 298** (duecentonovantotto), **mappale 202** (duecentodue) - ente urbano in partita 1 - di ha 0.01.77.

Confini da nord e in senso orario: mappali 199, 200, 185 e 198.

14.2 I costi e le spese relative alla gestione e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree di cui al precedente punto, saranno sempre ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e/o dei suoi aventi causa e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico nei termini e secondo le modalità descritte nell'art. 27.

ART. 15 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E ASSERVIMENTO DELLE AREE E PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI SU AREA COMUNALE

15.1 Le aree oggetto di cessione, di cui agli artt. 12 e 13 di asservimento di cui all'art. 14 sono cedute e asservite libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti (ad eccezione della servitù descritta all'art. 14 costituita con la presente convenzione) e da oneri di imposta. Tale stato di fatto e di diritto delle aree è condizione necessaria affinché il Comune addivenga alla sottoscrizione della presente convenzione, fermo restando quanto precisato in ordine agli obblighi ambientali nell'art. 10.

15.2 Il Soggetto Attuatore esprime per tali cessioni e asservimenti di aree

la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo.

Il Soggetto Attuatore si fa, altresì, garante per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a procedure di condono non concluse su eventuali immobili già insistenti sulle aree oggetto di cessione.

A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, il Soggetto Attuatore ha consegnato al Comune specifica relazione notarile facente stato per tutti i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio e fino alla data del 27 febbraio 2023.

Detta specifica dichiarazione dovrà essere integrata da apposita relazione notarile integrativa facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, alla data della trascrizione della presente Convenzione.

Al momento della stipula della presente Convenzione, il Soggetto Attuatore consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla loro libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi, fatto salvo quanto sopra menzionato e con la precisazione che l'**ipoteca volontaria iscritta a Milano 1^ in data 11 maggio 2020 ai nn.27018/4628** a favore di **Unicredit S.p.A.**, con sede in Milano, codice fiscale: 00348170101, contro **AXA Real Estate Investment Managers SGP**, con sede in Francia, codice fiscale: 10074270967, è stata assentita di cancellazione limitatamente ai mappali 199, 200 e 202 del Foglio 298 sia in CT sia in CF con atto a mio rogito del 24 febbraio 2023 n.39569/17255 di rep., reg. a Milano DPI-TP2 il 24 febbraio 2023 al n.13951 S/1T, annotata di restrizione il 27 febbraio 2023 ai nn.12827/1277.

15.3 Il Soggetto Attuatore si obbliga, a propria cura e spese, in accordo con il Comune, a procedere alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale, nonché alla volturazione all'Agenzia delle Entrate, di tutti gli immobili oggetto di cessione e/o asservimento con la presente convenzione; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune, preliminarmente alla consegna definitiva delle aree e, comunque, nel rispetto della tempistica prevista dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

15.4 Il Comune consentirà, ove ciò sia richiesto dal Soggetto Attuatore per esigenze di cantiere connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 16 e previo invio di apposita richiesta all'Area comunale competente, l'occupazione gratuita delle aree comunali limitrofe all'area di intervento che verranno individuate nel verbale di consegna su apposita planimetria.

15.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e

misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Diversamente, se le stesse aree risultassero di misura inferiore a quella qui indicata, il soggetto attuatore s'impegna a versare a titolo di monetizzazione l'importo corrispondente alla superficie mancante, al prezzo indicizzato previsto nella zona oggetto di intervento.

ART.16 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE: PROGETTAZIONE, AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE

16.1 La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, da realizzare a scomputo della quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione o in luogo della monetizzazione ai fini della dotazione territoriale, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di progettazione ed in fase di esecuzione) e il collaudo, si intendono a totale carico del soggetto attuatore e, pertanto, i relativi costi non vengono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

16.2 Il Soggetto Attuatore ha presentato da ultimo con nota in atti PG 427831/2022 dell'08.08.2022 e atti PG 029796/2023 del 18.01.2023, il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dell'intero intervento di riqualificazione, elaborato a propria cura e spese e nella sua esclusiva responsabilità, come rappresentato negli elaborati qui allegati e sotto individuati:

- **00_A-091_ProgPavCessionePrim:** progetto pavimentazioni area di cessione primaria, allegato sotto "O";
- **00_A-092_ProgVerdeCessionePrim:** progetto verde area di cessione primaria, allegato sotto "P";
- **00_A-095_ProgPavCessioneSecEPubbliche:** progetto pavimentazioni area di cessione secondaria, allegato sotto "Q";
- **00_A-095b_ProgPavPubbliche:** progetto attraversamenti pedonali, allegato sotto "R";
- **00_A-097_ProgVerdeCessioneSecEPubbliche:** progetto verde area di cessione secondaria, allegato sotto "S";
- **00_D-004_ProgettoFognaturaPubblica:** progetto nuovo collettore fognario pubblico, allegato sotto "T".

Tali opere/attrezzature consistono nella realizzazione di:

- a) opere di urbanizzazione primaria funzionale:
 - realizzazione di nuovo condotto fognario pubblico lungo le vie Dei Rospigliosi e Capecelatro per un importo paria a 517.125,90 euro;
- b) opere di urbanizzazione primaria complementare:
 - realizzazione di aiuole a verde con piantumazione di un filare di tigli, in continuità con i tigli già presenti sull'area comunale che si attesta su via Dei Rospigliosi, nuovi attraversamenti pedonali in via Pessano, via Capecelatro e piazza Axum, per un importo paria a 173.576,53 euro;
- c) opere di urbanizzazione secondaria:
 - realizzazione di un'aiuola a verde con piantumazione di

essenze arboree in continuità con l'area a verde pubblica
adiacente per un importo pari a 16.574,76 euro;

d) opere di urbanizzazione primaria su area asservita non soggette a scomputo degli oneri:

- realizzazione di un'area pavimentata arredata con aiuole a verde, per un importo pari a 33.434,39 euro.

Le parti danno atto che, secondo quanto previsto dal successivo art. 20.3, il Comune e il Soggetto Attuatore potranno concordare l'esecuzione di ulteriori opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

16.3 Valutate le caratteristiche delle opere di urbanizzazione all'interno dell'intervento complessivo, le stesse sono da considerare fungibili ai fini dello scomputo dalla quota del contributo di costruzione afferente agli oneri come precisato all'art. 20, ad esclusione delle opere da realizzarsi su area asservita.

16.4 Il progetto definitivo come indicato al precedente articolo 16.2 - sulla base degli esiti delle valutazioni di congruità tecnico-economica - è stato/sarà verificato e validato dal RUP a cura e spese del Soggetto Attuatore e la realizzazione delle opere ammessa a scomputo nella misura prevista dall'art. 23.

16.5 Il progetto definitivo, è risultato congruo negli aspetti tecnico-economici, come risulta dal verbale conclusivo della conferenza di servizi del 24 gennaio 2023 in atti PG 0043220/2023.

16.6 Il Soggetto Attuatore si obbliga, a propria cura e spese, ad elaborare, verificare e validare, il progetto esecutivo delle opere, in conformità al progetto definitivo.

Ai fini della sorveglianza in corso di esecuzione delle opere/attrezzature, il progetto esecutivo deve essere consegnato, preliminarmente alla comunicazione di inizio dei lavori come indicato nel cronoprogramma per fasi salienti, ai Settori comunali competenti alla gestione di dette opere e attrezzature. Nel caso di varianti in corso di esecuzione, deve essere consegnata copia del progetto esecutivo aggiornato. Copia del progetto esecutivo deve essere consegnata anche al ROUA unitamente a copia della ricevuta di consegna al Settore comunale competente.

16.7. Ai fini della verifica della soglia comunitaria di cui all'art. 35. del Codice dei Contratti sono considerati gli importi di cui alle lett. a), b),c) e d) dell'art. 16.2 il cui totale è pari a euro 740.711,58.

16.8 Per l'esecuzione di tali opere, il Soggetto Attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede, a propria cura e spese all'affidamento dei lavori, in conformità alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti e del D.P.R. n. 380/2001.

16.9 E' a carico del Soggetto Attuatore l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore alle soglie di cui all'art. 35, comma 1 del Codice dei Contratti, come previsto dall'art. 16, comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001.

16.10 Il Soggetto Attuatore si obbliga, altresì, a presentare in fase di esecuzione la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione. Tali nomine

dovranno essere comunicate dal RUP al ROUA.

16.11 Il RUP potrà suddividere l'appalto in lotti funzionali ai sensi dell'art. 2 comma 1-bis del Codice dei Contratti.

ART.17 - MONETIZZAZIONE E UTILIZZO DEI RELATIVI PROVENTI

17.1 Il Soggetto Attuatore ha provveduto a corrispondere al Comune la somma di euro 562,992,92 ed il saldo pari a 1.429,14 euro come da piano rateale n. 2278 aggiornato all'08.02.2023 elaborato dalla Civica ragioneria pari al 25% dell'importo complessivo, a titolo di prima rata di monetizzazione, come da reversali n. 2135/2023 del 26 gennaio 2023 e n.5947/2023 del 24 febbraio 2023 della Tesoreria Comunale; il Soggetto Attuatore ha, altresì, prodotto l'apposita garanzia per il debito residuo, comprensiva degli interessi, di cui all'art. 28.

17.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune le successive rate di monetizzazione con la seguente tempistica:

- 2^ rata euro 606.173,82 (seicentoseimilacentosettantatré virgola ottantadue), pari al 25% dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 180 giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- 3^ rata euro 592.256,58 (cinquecentonovantaduemiladuecentocinquantasei virgola cinquantotto), pari al 25% dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 360 giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- 4^ rata euro 578.339,30 (cinquecentosettantottomilatrecentotrentanove virgola trenta), pari al 25% dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 540 giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

17.3 Il citato introito viene destinato prioritariamente nell'ambito del Nucleo di Identità Locale o nell'ambito territoriale limitrofo in cui sono localizzati gli interventi, secondo le determinazioni dell'Amministrazione comunale.

17.4 Poiché il progetto presentato non raggiunge la neutralità carbonica di cui all'articolo 10.3 delle NdA del PdR e il Soggetto Attuatore ha deciso di avvalersi della facoltà di monetizzazione di cui al comma 5 del citato articolo 10, l'Amministrazione ha determinato in euro 41.318,66 l'importo dovuto a tale titolo. Il predetto importo è stato rateizzato e la prima rata è stata prima d'ora versata dal Soggetto Attuatore al Comune unitamente alla prima rata delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, come indicato all'art. 17.1 del presente atto.

ART.18 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

18.1 La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è al momento determinata, con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire purché completa della

documentazione prevista (riferito al primo stralcio), come illustrato nella **Tabella** qui allegata **sotto "U"**:

e risulta pari a euro 3.107.520,76 di cui per:

- oneri di urbanizzazione primaria: euro 1.201.601,43
- oneri di urbanizzazione secondaria: € 1.905.919,33.

18.3 Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo di costruzione in quattro rate, secondo le modalità e i termini precisati nelle determinazioni dirigenziali n. 425/2006 e n. 248/2013 riportate nel relativo avviso. Entro i medesimi termini il Soggetto Attuatore si impegna a produrre garanzia/e per il debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle rate successive.

ART.19 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi allegati ai relativi progetti definitivi ridotto di un coefficiente pari al 12%, esclusi gli oneri della sicurezza. Pertanto, gli importi delle opere di urbanizzazione/attrezzature risultano così determinati:

- opere di urbanizzazione primaria funzionale: euro 455.070,79;
- opere di urbanizzazione primaria complementari: euro 152.747,35;
- opere di urbanizzazione secondaria: euro 14.585,79.

ART.20 - CONGUAGLIO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

20.1 L'importo del contributo di costruzione di cui all'art. 18 è pari a euro 4.171.841,07, di cui:

- euro 1.064.320,31 per il costo di costruzione,
- euro 1.201.601,43 per gli oneri di urbanizzazione primaria,
- euro 1.905.919,33 per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo indifferenziato degli oneri, di cui all'art. 19, è pari a euro 622.403,93, come qui di seguito precisato:

- euro 455.070,79 per opere di urbanizzazione primaria funzionali, di cui euro 455.070,79 per opere aventi carattere di fungibilità;
- euro 152.747,35 per le opere di urbanizzazione primaria complementari, di cui euro 152.747,35 per opere aventi carattere di fungibilità;
- euro 14.585,79 per gli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui euro 14.585,79 per opere aventi carattere di fungibilità.

20.2 La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il valore delle opere riconosciuto a scomputo è pari a euro 2.485.116,83. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il conguaglio in forma rateizzata con le relative garanzie, secondo le modalità precisate nella determinazione dirigenziale n. 425/2006 e n. 248/2013 riportate nell'avviso di emissione del permesso di costruire, fermo restando quanto previsto all'art. 22 per le varianti.

20.3 Le parti danno atto che il Comune potrà inviare al Soggetto Attuatore

motivata richiesta, già condivisa con le aree comunali competenti, per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo ulteriori rispetto a quelle previste dall'art. 16.2, lett. a), b) e c) e relative alla sistemazione di Piazza Axum.

A seguito di tale richiesta, che dovrà obbligatoriamente pervenire prima della scadenza dell'ultima rata relativa al pagamento degli oneri di urbanizzazione di cui al precedente punto, il Soggetto Attuatore, per consolidare la *datio in solutum* in sostituzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione

(i) previo svincolo delle garanzie relative alle rate residue ancora non scadute, presterà una nuova garanzia pari all'importo delle stesse, alla quale si applicano le previsioni di cui successivo art. 28.1;

(ii) presenterà, sulla base della motivata richiesta del Comune, l'istanza di rilascio di permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in questione, i cui costi di realizzazione risultanti dal computo metrico estimativo allegato al relativo progetto definitivo e ridotto di un coefficiente pari al 12%, esclusi gli oneri della sicurezza dovranno in ogni caso risultare inferiori all'importo delle rate residue ancora non scadute.

Resta inteso che ove il Comune non inviasse nel termine di cui sopra la richiesta di realizzare opere in sostituzione del pagamento di quota parte degli oneri di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore potrà procedere al versamento di quanto dovuto senza che il Comune possa avere alcunché a pretendere in ordine alla progettazione o realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo ulteriori e/o diverse rispetto a quelle disciplinate dall'art. 16.2, lett. a) , b) e c).

ART.21 - ATTIVITA' EDIFICATORIA - TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, CRONOPROGRAMMA PER FASI SALIENTI E PIANO DI CANTIERE

21.1 Il Soggetto Attuatore e il Comune convengono che la realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana è definita secondo i tempi e le fasi salienti di esecuzione precisati nel cronoprogramma per fasi salienti qui allegato **sotto "V"**, al fine di dare certezza all'attuazione dell'intervento complessivo.

Il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato e per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il permesso di costruire convenzionato indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi all'intervento edilizio privato e di ciascuna opera di urbanizzazione.

21.2 Le opere di urbanizzazione correlate all'intervento edilizio privato devono essere eseguite contestualmente a detto intervento. Fatta salva l'applicabilità dell'art. 24, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, l'ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature deve essere anticipata o almeno contestuale rispetto all'ultimazione dell'intervento edilizio privato.

21.3 Nella fase di esecuzione di ogni opera di urbanizzazione il Soggetto

Attuatore, tramite il RUP, comunica al ROUA, con almeno 15 giorni

di anticipo, l'avvio/consegna lavori di ogni singola fase saliente al fine di consentire lo svolgimento dell'attività di controllo e vigilanza e di collaudo, nonché l'applicazione delle eventuali penali.

21.4 Il Soggetto Attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di completare le opere e gli interventi edilizi privati nel termine ultimo fissato dal cronoprogramma per fasi salienti, può presentare istanza motivata di proroga al titolo edilizio di cui la presente convenzione è parte integrante, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Dirigente, sentito il ROUA.

21.5 Fatta salva l'applicabilità dell'art. 24, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001, preliminarmente alla domanda per il rilascio dell'ultimo certificato di agibilità dell'intervento edilizio privato devono essere state collaudate le opere di urbanizzazione primaria funzionali ovvero redatto il verbale di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata.

21.6 Tutti gli interventi sia privati che pubblici devono essere realizzati entro il termine di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di inizio dei lavori.

ART.22 - VARIANTI PLANOVOLUMETRICHE E VARIANTI AI PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ATTREZZATURE

22.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare quanto descritto all'art. 8 nel rispetto degli "elementi prescrittivi" specificati dall'elaborato **00_A-116_D2ConvPlanivElementiPrescrittivi** sopra allegato come rappresentato in sezione nel rispetto dei limiti altezza massima consentita e indicati nell'elaborato **00_A-122_D8ConvSezioniAmbientali** qui allegato sotto "Z", e nel rispetto delle norme igienico sanitarie come riportato nell'elaborato **00_A-123_D9ConvVerDistanze60Gradi** qui allegato sotto "AA".

22.2 Qualsiasi variazione rispetto agli elementi prescrittivi non potrà essere introdotta se non previa presentazione di un titolo a variante e sottoscrizione di un atto d'obbligo/stipula di una nuova convenzione della soluzione planivolumetrica. Per gli altri casi si applica quanto disposto dall'art. 72 del Regolamento edilizio.

22.3 Gli elaborati grafici dei progetti esecutivi delle opere e delle attrezzature sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione delle stesse nei termini previsti. Il ROUA può chiedere di dar corso alle eventuali varianti dettate da esigenze strettamente funzionali o migliorative delle opere e delle attrezzature fino alla corretta esecuzione a regola d'arte e comunque fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione.

22.4 Qualora il Comune ritenga necessaria una variante relativa al progetto delle opere di urbanizzazione/attrezzature che comporti una riduzione dell'importo totale risultante dal computo metrico del progetto definitivo il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere la differenza.

22.5 Il Soggetto Attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate

		dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo.	
22.6		Nel caso di varianti al progetto edilizio privato che comportino un adeguamento del contributo di costruzione e/o di varianti che comportino una riduzione dell'importo totale risultante dal computo metrico del progetto definitivo, in sede di dichiarazione di fine lavori dell'intervento edilizio privato e/o di collaudo delle opere di urbanizzazione, il dirigente del Settore competente determina l'importo a conguaglio.	
22.7		Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire, in ogni caso, le varianti necessarie per la perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere senza maggiori oneri per il Comune.	
		ART.23 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO	
23.1		In considerazione dell'interesse pubblico sotteso sia all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sia alla realizzazione dell'intervento edilizio privato disciplinati dalla presente convenzione, il Soggetto Attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.	
23.2		Il Soggetto Attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi all'intervento di riqualificazione urbana (intervento edilizio privato e opere di urbanizzazione) da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale ed in particolare per quanto concerne le opere di urbanizzazione in coerenza con le normative di settore, ivi compreso il Codice dei Contratti Pubblici. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti. In particolare, in tema di rischio di infiltrazioni mafiose, il Soggetto Attuatore è tenuto a garantire che le imprese coinvolte nei lavori che svolgono le attività di cui all'art. 1 comma 53 della legge 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. "white list") di cui al comma 52 del citato art. 1.	
23.3		In relazione alle opere di urbanizzazione e attrezzature, il Soggetto Attuatore delega il RUP, nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati allo stesso e previsti dalla normativa vigente, alle seguenti attività di: - verifica della corresponsione degli oneri della sicurezza da parte dell'esecutore alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso; - esercizio del potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore; - verifica, nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), delle autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di	

gara.

- 23.4 Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione/attrezzature di cui all'art.16, il Soggetto Attuatore si obbliga ad inserire nel bando di gara, ove previsto, la previsione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico, organizzativo, gestionale, nonché la previsione dell'inserimento nel contratto di una clausola risolutiva espressa per il caso di inosservanza da parte dell'impresa aggiudicataria dei contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazione delle imprese edili e Organizzazioni sindacali.
- 23.5 Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare l'impresa aggiudicataria immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al Comune i documenti necessari per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del Codice dei Contratti, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.
- 23.6 Il Soggetto Attuatore si obbliga a presentare la comunicazione di inizio lavori ad esito positivo delle verifiche di cui ai precedenti punti, ed inoltre ad allegare alla medesima una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente all'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo, la composizione dell'eventuale Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
- 23.7 Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione antimafia interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere rescissione/recesso del contratto).
- 23.8 Il Soggetto Attuatore si obbliga a rispettare quanto previsto dalle citate Linee Guida, relativamente alla tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera dei lavori e ai contenuti dei Protocolli di intesa sottoscritti tra il Comune e le Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti pubblici, servizi e forniture, promuovendo, altresì, l'attivazione e lo svolgimento del servizio "Cantiere di qualità" di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali.
- 23.9 Riguardo alla Società sottoscrittrice la presente convenzione, nel rispetto della normativa antimafia di cui al D.Lgs. n. 159/2011 ed ai fini della stipula della presente Convenzione è stata acquisita informativa liberatoria provvisoria ai sensi dell'art. 3 della Legge

sulle Semplificazioni n. 120/2020, conseguente alla consultazione della Banca Dati Nazionale e valida a condizione che non emergano successive situazioni interdittive nei confronti dei soggetti sottoposti alle medesime verifiche. La presente convenzione si intenderà pertanto risolta immediatamente e automaticamente nel caso di esiti ostativi in relazione agli accertamenti dell'antimafia di cui all'art. 91 d.lgs. n. 159/2011.

È stata altresì acquisita dichiarazione da parte degli Operatori circa il "titolare effettivo" come da disposizione contenuta nel Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2021-2023, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 306 del 26 marzo 2021

ART.24 - VIGILANZA

- 24.1 Il Soggetto Attuatore attribuisce al RUP il ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
- 24.2 Il soggetto prende atto che il Comune esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica-edilizia e all'attività posta in essere dal Soggetto Attuatore nella veste di stazione appaltante.
- 24.3 Il Comune tramite il ROUA, nell'esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e delle attrezzature avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

ART.25 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 25.1 Le opere vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto previsto dalle Linee Guida.
- 25.2. Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla data di consegna dei lavori, il Soggetto Attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo, che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.
- 25.3 Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che, nel caso di onorari inferiori a 100.000,00 euro, dovrà essere scelto tra cinque nominativi preventivamente individuati dal Comune con procedura informatica abilitati e inseriti nell'Elenco di collaudatori in uso presso il Comune. A tal fine, il Soggetto Attuatore, tramite il RUP, comunica al ROUA la data di consegna lavori, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti.
- 25.4 Il contratto di incarico professionale definisce le modalità e i termini delle prestazioni, le relative garanzie e penali e disciplina gli adempimenti previsti nel cap. 17 delle "Linee Guida". Le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del Soggetto Attuatore che si impegna a trasmettere una copia dell'incarico al Comune di Milano.
- 25.5 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo,

redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo)

e, a tal fine, il RUP, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice, il ROUA, devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.

- 25.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere/attrezzature, per accertare la conformità delle stesse al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori, sulla base del programma di controlli redatto tenendo conto delle specificità delle stesse opere/attrezzature. Tale programma è inviato al ROUA in sede di conferimento dell'incarico.
- 25.7 Il collaudatore trasmette al RUP e al ROUA unitamente al verbale di visita anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.
- 25.8 Il collaudatore è tenuto a rendere pareri, il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri anche per la soluzione di problematiche inerenti all'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 25.9 Fermo restando quanto previsto dal punto 2 del cap. 17 delle Linee Guida, nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere e delle attrezzature, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dall'impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.
- 25.10 Il Soggetto Attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e delle attrezzature derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o nei casi più gravi prevedendo la demolizione.
- 25.11 Il certificato di regolare esecuzione/il certificato di collaudo redatto dal Direttore dei Lavori/dal collaudatore è consegnato al RUP che a sua volta lo trasmette al ROUA per la presa d'atto del dirigente.
- 25.12 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Soggetto Attuatore, ROUA, RUP, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROUA è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
- 25.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il Soggetto Attuatore e il

direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al Settore comunale competente alla gestione delle opere/attrezzature – gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, *(nel caso di fontane e altri fattispecie specifiche: del posizionamento dei manti di impermeabilizzazione)* di particolari in scala opportuna (nel caso di opere stradali: con le relative sezioni), nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti *(e nel caso di fontane: dichiarazione del RUP circa la corretta posa in opera del manto di impermeabilizzazione)*. Copia della ricevuta di consegna degli elaborati deve essere trasmessa al ROUA

ART.26 - CONSEGNA E PRESA IN CARICO DELLE AREE DI CESSIONE, DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 26.1 Le opere e le attrezzature realizzate come disciplinato nella presente convenzione sono consegnate dal Soggetto Attuatore al Comune entro 30 giorni dall'avvenuto rilascio del certificato di collaudo e certificato di regolare esecuzione per le aree in asservimento, fatta salva l'eventuale diversa disciplina dovuta a perfezionamenti di opere o documentazione da produrre a cura del Soggetto Attuatore. La presa in carico delle opere di urbanizzazione/attrezzature e la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione del relativo verbale da redigersi in contraddittorio tra il RUP, il ROUA e il Referente del Settore comunale competente.
- 26.2 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare l'opera/l'attrezzatura, ovvero parti di essa, prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, su richiesta del ROUA, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dall'art. 230 del Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti; il relativo verbale è redatto dal collaudatore e sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dal RUP.
- 26.3 La consegna anticipata dell'opera/attrezzatura viene effettuata dal Direttore dei Lavori in contraddittorio tra il Soggetto Attuatore, il RUP, il ROUA e il referente del Settore comunale competente alla gestione che sottoscrivono il relativo verbale. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori consegna a detto Settore gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, di particolari in scala opportuna *(nel caso di opere stradali: con le relative sezioni)*, nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia della ricevuta di consegna a detto Settore deve essere trasmessa al ROUA. La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sulle opere/attrezzature, nonché su tutte le questioni che possano insorgere al riguardo e sulle eventuali e conseguenti responsabilità del Soggetto Attuatore.

26.4 Per l'attuazione degli obblighi gestionali e manutentivi di all'art. 32, il ROUA e il referente del Settore comunale competente, in contraddittorio con il RUP, al momento della consegna procedono alla contestuale riconsegna delle aree, delle opere/attrezzature per l'attuazione di quanto previsto.

26.5 La consegna anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di lotti funzionalmente autonomi, alle condizioni specificate dall'art. 230 del Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, nonché dall'art. 24 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., consente al Soggetto Attuatore di richiedere il certificato di agibilità per gli edifici privati, nel rispetto delle previsioni del cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere [e degli stralci funzionali].

26.6 Qualora il Comune abbia la necessità, motivata con proprio provvedimento, di aprire al pubblico transito un'opera stradale, anche in relazione alla fase dei lavori, restano a carico del Soggetto Attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino alla consegna dell'opera stessa, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune. La manutenzione di dette opere (marciapiedi, carreggiate, piazze pedonali e piste ciclabili), comprende le attrezzature (archetti, dissuasori, transenne ecc..) e gli impianti di smaltimento acque meteoriche (pozzetti stradali, chiusini, griglie, tubazioni di raccordo, illuminazione, fognature, acquedotto e servizi in sottosuolo, ecc.). Ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione riguardante dette opere stradali, manufatti connessi e impianti, dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dal Settore comunale competente.

Il Soggetto Attuatore deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori di interesse pubblico o generale; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

Il Soggetto Attuatore è responsabile per danni a persone, animali o cose, derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti; in questi casi deve provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o al ripristino dei manufatti o delle strutture danneggiate, anche se per effetto di atti vandalici, con materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del Settore comunale competente.

A copertura degli eventuali danni e responsabilità presta la polizza assicurativa di cui all'art. 28.16.

Il Comune, per mezzo di propri incaricati, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato dell'area interessata dalle opere e il corretto adempimento degli obblighi manutentivi. Ciascuna inadempienza dovrà esser specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al Soggetto Attuatore mediante fax, pec, o raccomandata con ricevuta di ritorno. Il Soggetto Attuatore dovrà adempiere agli obblighi manutentivi contestati nei casi di massima urgenza

provvedendo entro 24 ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato. Negli altri casi di contestazione, il Soggetto Attuatore dovrà adempiere entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe motivate, richieste dal Soggetto Attuatore a partire dalla data di ricevimento della comunicazione.

**ART.27 - OBBLIGHI GESTIONALI E MANUTENTIVI DI:
PIAZZE, AMBITI CICLOPEDONALI E AREE PUBBLICHE E
AREE PRIVATE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO DESTINATE A
VERDE**

27.1 Il Soggetto Attuatore si obbliga alla gestione delle aree pubbliche destinate a verde, per un periodo di 3 anni a decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, le seguenti attività:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzare sulle aree oggetto di cessione, anche se rese necessarie a causa di atti vandalici, delle diverse opere di futura competenza dell'Area Verde del Comune, costi elettrici e idrici dell'impianto d'irrigazione compresi;;
- b. pulizia delle aree e delle attrezzature individuate al precedente punto a), fatta esclusione dello svuotamento dei cestini che rimarrà a cura del Comune.

E' a carico del Soggetto Attuatore o dei suoi successori la gestione, a tempo indeterminato, delle aree private asservite all'uso pubblico e destinate ad accesso pedonale di cui all'art. 14, con le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e di qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata, con l'assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici connessi al regolare funzionamento degli impianti e manufatti presenti all'interno dell'area, di pulizia delle aree compreso lo svuotamento dei cestini, di apertura e chiusura giornaliera degli eventuali cancelli della recinzione delle aree di cui all'art. tutti i giorni dell'anno, festivi compresi, secondo gli orari determinati dal Comune con provvedimento ed esposti, tramite apposito cartello, su tutti i cancelli. Sono a carico del Soggetto Attuatore anche gli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici. Il soggetto si obbliga altresì a realizzare sulle medesime aree le opere motivatamente richieste dal Comune in relazione alla necessità di garantire il miglior uso pubblico degli spazi.

27.2 Nel verbale di consegna, anche anticipata, si darà atto che dette aree restano nella detenzione del Soggetto Attuatore, al fine di assolvere gli obblighi manutentivi; l'inerente responsabilità, sotto ogni profilo, è a carico dello stesso soggetto.

Le obbligazioni di cui ai punti precedenti dovranno essere svolte secondo le prescrizioni relative alla gestione delle aree verdi contenute nel documento redatto a cura del Settore competente

approvato con determina dirigenziale n. 415 in data 30.10.2015 (PG 583974/2015).

Il Comune potrà richiedere motivatamente che gli adempimenti previsti alle lett. a) e b) di cui all'art. 27.1 siano anticipati o siano svolti con maggiore frequenza rispetto a quanto indicato nel documento citato.

Il Soggetto Attuatore dichiara che, al momento della stipula della presente convenzione, ha preso visione del citato documento, riconoscendo lo stesso come atto specificativo ed integrativo delle obbligazioni contenute nel presente articolo della convenzione; lo stesso documento verrà formalmente consegnato al Soggetto Attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di cui al punto precedente.

27.3 Il Soggetto Attuatore, nelle aree di proprietà pubblica, deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

27.4 Il Soggetto Attuatore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti gestionali; in questi casi, eccettuati quelli determinati da effetti di atti vandalici comprovati non complementari a difetti manutentivi, dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante, degli arredi, dei manufatti, degli impianti o delle strutture danneggiate con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del Settore comunale competente.

Il Soggetto Attuatore s'impegna comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura come indicato nell'art. 28.

27.5 Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato qualitativo dell'area. Ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al Soggetto Attuatore, mediante fax, pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui all'art. 29.

Il Soggetto Attuatore dovrà adempiere all'obbligo gestionale contestato:

- nei casi di massima urgenza provvedendo entro 24 ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato;
- nei casi ordinari entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe, sufficientemente motivate, richieste dal Soggetto Attuatore e autorizzate, a partire dalla data di ricevimento della comunicazione. In entrambi i casi di

inadempienza, il Comune applicherà le penali di cui all'art. 29.

27.6 Per le aree oggetto di cessione o sulle aree già di proprietà comunale, tre mesi prima dello scadere del termine di gestione di cui al precedente punto il Soggetto Attuatore, provvede a richiedere sopralluogo congiunto il referente del Settore competente alla gestione dell'area in oggetto. In occasione del sopralluogo, il Soggetto Attuatore consegna il piano e il fascicolo di manutenzione aggiornato e il referente del Settore comunale accerta lo stato di consistenza dei manufatti e, se necessario, richiede l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi e l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della riconsegna della stessa in perfette condizioni, di manutenzione, efficienza e fruibilità, con impianti funzionanti, attrezzature, arredi, pavimentazioni in condizioni funzionali all'uso a cui sono destinate, secondo quanto collaudato, tenendo contestualmente conto del normale deperimento dovuto al tempo intercorso dall'ultimazione lavori.

Gli obblighi di gestione di cui al presente articolo permangono in capo al Soggetto Attuatore fino al termine di cui al precedente punto

e, comunque, fino alla data della sottoscrizione del verbale di ripresa in carico da parte del competente Settore comunale che constaterà la corretta esecuzione delle lavorazioni richieste; solo a partire da questo momento, il Comune subentrerà - tramite voltura dei contratti - negli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici di cui al precedente punto, previa verifica di insussistenza di insoluti a carico del Soggetto Attuatore.

27.7 Il Soggetto Attuatore assume l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari il richiamo agli specifici impegni assunti con il presente articolo, nonché gli impegni assunti previsti ai punti 28.13 e 28.14 con le relative penali indicate all'art. 29, che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ART.28 - GARANZIE

28.1 Il Soggetto Attuatore garantisce l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 16.2, e a tal fine presta, alla stipula della presente convenzione, fidejussione per un importo corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, rilasciata da Atradius Credito Y Caucion S.A. rappresentanza Generale in Italia, polizza n. UR0609790 di euro 740.711,58 (primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione), impegnandosi - ove il valore delle opere risultasse superiore a quello oggi determinato a seguito dell'asseverazione del computo da parte del Comune - ad integrare la predetta garanzia per la parte corrispondente.

28.2. Il Soggetto Attuatore presta garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, per un importo pari ad euro 781.118,00 (1% del costo di realizzazione dell'intervento edilizio privato), come determinato nella relazione economica.

28.3 Il Soggetto Attuatore si impegna a prestare all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato fidejussione a garanzia del

debito residuo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione e nei termini e secondo le modalità di cui alla determina dirigenziale n. 425/2006 e secondo la rivalutazione secondo l'ultima disposizione dell'amministrazione a riguardo.

- 28.4 Il Soggetto Attuatore presta fidejussione a garanzia del debito residuo pari a 1.776.769,70 euro (pratica n. 2278 dell'08.02.2023) relativo alla monetizzazione nei termini e secondo le modalità di aggiornamento dei valori di monetizzazione delle aree a standard, di cui alla deliberazione del consiglio comunale di Milano 10 febbraio 1997 n. 9 e s.m.i., con decorrenza 1° febbraio 2023.
- 28.5 Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature o al collaudo nei casi di consegna anticipata, nonché all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
- 28.6 Il Soggetto Attuatore può richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opera di urbanizzazione, così come indicato nell'art. 16.2, collaudata e consegnata nei termini previsti e corrispondente al valore riferito a ciascun intervento edilizio privato realizzato.
- 28.7 Il Soggetto Attuatore può richiedere, inoltre, la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati e dal piano di cantiere. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
- 28.8 In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento. Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 cod. civ., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il Soggetto Attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
- 28.9 Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
- 28.10 Il Soggetto Attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori 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, e del certificato di regolare esecuzione per le opere sulle aree in asservimento, 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.

28.11 Il Soggetto Attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza postuma indennitaria decennale a beneficio del Comune a copertura del rischio di:

a) gravi difetti di costruzione che, pur non incidendo sulla statica e sulla struttura dell'immobile, pregiudicano in modo grave la funzione economica cui questo è destinato e ne limitano in modo notevole le possibilità di godimento, anche solo di una porzione, o comunque determinano una situazione di apprezzabile menomazione del bene;

b) rovina del manufatto per modificazione o alterazione degli elementi essenziali della statica dell'edificio.

La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore del Comune non appena questo lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza la necessità di ulteriori consensi e atti autorizzativi.

Il limite di indennizzo di tale polizza è pari al massimo previsto dalla normativa applicabile.

La polizza non potrà, per alcun motivo, essere annullata o modificata dalla compagnia di assicurazione o dall'assicurato durante il periodo di copertura decennale.

Il Soggetto Attuatore deve altresì richiedere all'esecutore una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni

cagionati a terzi, con un indennizzo pari al 5% del valore dell'opera realizzata con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro.

Entrambe le polizze di assicurazione hanno decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo, o del certificato di regolare esecuzione, e per la durata di dieci anni.

Il Soggetto Attuatore consegna al Comune una copia delle polizze di assicurazione, ricevute dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

28.12 Il Soggetto Attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa decennale che tenga indenne lo stesso Soggetto Attuatore e il Comune:

- a) nel caso in cui l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero possa presentare evidente pericolo di rovina o gravi difetti;
- b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

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.

28.13 Il Soggetto Attuatore presenta al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui all'art.26 garanzia fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione:

- per un importo corrispondente al 5% costo complessivo delle opere eseguite come indicato nella relazione economica, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché le attrezzature, secondo le modalità concordate con i settori comunali competenti.

28.14 Il Soggetto Attuatore presenta, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna, una polizza di assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.

ART.29 - PENALI, SANZIONI E ATTIVAZIONE PER INADEMPIENZA

29.1 Il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto previsto dal cronoprogramma per fasi salienti, si obbliga a iniziare e ultimare le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati nei termini previsti nello stesso cronoprogramma per fasi salienti allegato alla presente convenzione, tenuto conto dell'organizzazione dei cantieri relativa a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

29.2 Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, il Soggetto Attuatore viene assoggettato con cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo dell'opera determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo da applicare per ogni

	giorno di ritardo successivo al termine di differimento pari a 30 giorni, rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma per fasi salienti fino ad una penale massima del 10%.	
29.3	In caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al punto precedente, il Dirigente sentito il ROUA, intima al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine, alla scadenza del quale, contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 28.1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.	
29.4	Nel caso di mancato assolvimento degli adempimenti previsti dalla presente convenzione (art. 28.2) o degli adempimenti urbanistici, il Dirigente sentito il ROUA, accertata l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione di tali obblighi e, nel caso di perdurante inerzia, alla decadenza del permesso di costruire, salvo proroga dello stesso, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al Soggetto Attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota della garanzia fideiussoria di cui all'art.28.2, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno. L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.	
29.5	Il Soggetto Attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 27 e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 27.6, si applicano le seguenti penali: a) una penale pari a euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo nel caso di inadempimento dell'obbligo di manutenzione e gestione;	
29.6	Nei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente lett. a) dovesse protrarsi per n. 60 (sessanta) giorni, anche non consecutivi, il Comune può risolvere gli accordi di cui all'art. 27, assumendo in via diretta le obbligazioni, introitando le relative fidejussioni. In caso di risoluzione degli accordi, il Comune, fatto salvo il diritto di introitare le penali e il risarcimento dei maggior danni accertati (pulizie, integrazioni, sostituzioni, rifacimenti ecc.), ha diritto ad un indennizzo pari al costo di gestione per il periodo residuo da calcolarsi nella misura del 5% per anno del costo complessivo delle opere rivalendosi sulla relativa garanzia.	
29.7	In relazione all'art. 149, comma 6, del Regolamento edilizio, nonché in coerenza con il contenuto del "Patto sulla sicurezza e la regolarità nei rapporti di lavoro" sottoscritto in data 8.12.2008 da Comune di Milano, Associazione delle Imprese Edili e Organizzazioni Sindacali" o da atti modificativi o integrativi dello stesso, la violazione da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui all'art. 90 del dlgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., viene sanzionata con una penale nella misura di euro 5.000,00.	
ART.30 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE, DI		

ATTUAZIONE DEL SERVIZIO

- 30.1 La convenzione prevede che gli interventi edilizi, le opere e le attrezzature vengano realizzati entro il termine di 3 (tre) anni decorrenti dalla data di inizio lavori.
- 30.2 In caso di inadempimento a quanto pattuito con la presente convenzione non può essere invocata l'impossibilità delle obbligazioni ineseguite per scadenza del termine di realizzazione degli interventi edilizi privati, delle opere e attrezzature, né l'inefficacia della convenzione per la parte non attuata.

SEZIONE B – GESTIONE INTERVENTI ERS

ART. 31 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

31.1 il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Milano, **per anni 30 (trenta) dalla data di presentazione della documentazione relativa all'agibilità dell'alloggio**, in ottemperanza all'obbligo assunto con la presente convenzione e in coerenza con quanto indicato nell'Allegato 00_A-117_D3ConvPlanivDatiProgetto, nonché secondo i criteri e gli indirizzi approvati dai competenti organi comunali con la deliberazione C.C. n. 42/2010, a concedere in locazione le unità abitative da realizzare nell'ambito di intervento e indicate al successivo art. 32.1 quale quota obbligatoria ai sensi dell'art. 9.4 delle NdA del PdR al canone di locazione determinato con le modalità indicate nei successivi articoli.

31.2. Il Soggetto Attuatore, come sopra rappresentato, per sé e suoi aventi causa, si obbliga altresì nei confronti del Comune di Milano, in ottemperanza all'obbligo assunto con la presente convenzione e in coerenza con quanto indicato nell'Allegato 00_A-117_D3ConvPlanivDatiProgetto, nonché secondo i criteri e gli indirizzi approvati dai competenti organi comunali con la deliberazione C.C. n. 42/2010, a concedere in locazione le unità abitative da realizzare nell'ambito di intervento e indicate al successivo art. 32.2 quale quota di SL extra indice massimo ai sensi dell'art. 9.3 delle NdA del PdR al canone di locazione determinato con le modalità indicate nei successivi articoli. Con riferimento a tale obbligo la presente convenzione ha validità a tempo indeterminato a partire dalla data di presentazione della documentazione relativa all'agibilità dell'alloggio e fatto salvo quanto previsto dall'art. 35.5 e seguenti.

31.3 Le unità abitative realizzate dovranno essere locate ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo art. 32.

31.4 Qualora il Soggetto Attuatore usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento edilizio disciplinato dalla presente convenzione, le relative unità abitative dovranno essere locate ai soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

31.5 Il Soggetto Attuatore e/o i suoi aventi causa si obbligano a comunicare al Comune di Milano, il conseguimento di eventuali contributi pubblici di cui al precedente punto.

31.6 Il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare al Comune di Milano prima dell'inizio dei lavori il nominativo del soggetto gestore della quota di ERS se diverso dal Soggetto Attuatore.

31.7 Il Soggetto Attuatore/gestore, con riferimento agli alloggi di cui agli artt. 32.1 e 32.2, si impegna a farsi carico di una quota di spese condominiali relative alle aree a verde e ai relativi percorsi pedonali

pavimentati di pertinenza dell'edificio e ad esso esterni pari al 50% dei relativi costi di pulizia, illuminazione e manutenzione.

Le sopra elencate pattuizioni andranno trascritte su ogni singolo contratto di locazione.

ART. 32 INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA AGEVOLATA

32.1 il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di Milano a realizzare per la superficie lorda ("SL") pari a **7.330,86 mq** circa n. 94 alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) nella tipologia di edilizia convenzionata agevolata in locazione di cui all'art. 9, comma 2 lettera b. delle NdA del Piano delle Regole (PdR) del vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) da assegnare, successivamente, ai soggetti in possesso di specifici requisiti e al prezzo convenzionato ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e della deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

32.2 Il Soggetto Attuatore si impegna altresì nei confronti del Comune di Milano a realizzare per la superficie lorda (ex superficie lorda di pavimento) oltre indice massimo Ut pari a **3.662,76 mq** circa n. 48 alloggi di edilizia residenziale sociale (ERS) nella tipologia di edilizia convenzionata agevolata in locazione ai sensi dell'art. 9, comma 3 delle NdA del citato PdR da assegnare, successivamente, ai soggetti in possesso di specifici requisiti e al prezzo convenzionato ai sensi e per gli effetti degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 e della deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

32.3 Per tutta la durata della presente convenzione è fatto divieto di procedere ad effettuare mutamenti di destinazione d'uso disciplinati dall'art. 8 delle NdA del PdR e dall'art. 30 del Regolamento edilizio vigente, fermo restando con riferimento alle superfici di cui al precedente punto 32.2, quanto previsto al successivo art. 35, comma 5 e seguenti.

32.4 I predetti alloggi verranno assegnati ai soggetti aventi i requisiti di seguito indicati:

- a. cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
- b. residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa e/o di studio esclusiva principale nel Comune di Milano o nell'ambito della Città Metropolitana;
- c. reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (venticinque per cento) sia che concorrano redditi da lavoro dipendente, che da lavoro autonomo e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'Allegato 3 della deliberazione del Consiglio comunale n. 73 in data 21 dicembre 2007;
- d. non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali

di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale, ad esclusione dell'acquirente che si impegni a locare il predetto alloggio acquisito ai sensi della deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

32.5 Al fine della verifica dei requisiti di cui all'art. 32.4, dovrà essere presentata dall'interessato al momento dell'assegnazione e/o sottoscrizione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1351 del codice civile (da intendersi come ulteriore requisito dello stesso), a garanzia, in particolare, della sussistenza del requisito di cui alla lettera d), l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito. Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.

32.6 Il Soggetto Attuatore si impegna a fornire al Comune di Milano, prima della sottoscrizione del contratto di locazione degli alloggi, posti auto/box, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune di Milano provvederà ai relativi controlli entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento dei documenti stessi.

Resterà a carico del Soggetto Attuatore la verifica relativa alla permanenza dei suddetti requisiti al momento della stipula dei contratti di locazione, fermo restando il potere di controllo da parte del Comune di Milano che, rilevata l'assenza anche di uno solo dei requisiti di cui al punto 2.4, provvederà ad adottare i conseguenti provvedimenti amministrativi.

32.7 I soggetti assegnatari dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:

- assenza di precedente assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, immediata o futura, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;
- assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. d) del Regolamento regionale 10 febbraio 2004, n. 1 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";
- non essere stato sfrattato da alloggi di edilizia residenziale pubblica per morosità negli ultimi 5 (cinque) anni;
- non aver occupato, senza titolo, alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 5 (cinque) anni.

32.8 In caso di alloggi rimasti non locati una volta decorsi 3 mesi, il Soggetto Attuatore si riserva di concederli in locazione anche ad assegnatari privi dei suddetti requisiti a canoni di locazioni superiori a quelli di cui all'art. 36.

ART. 33 CALCOLO DEL PREZZO DI CESSIONE

33.1 Per gli alloggi di cui ai precedenti punti 32.1 e 32.2., il prezzo di

cessione è pari al prezzo base rispettivamente dell'alloggio e relative pertinenze (Euro/mq di superficie commerciale), come risultanti dall'allegato unito al Piano economico finanziario *infra* allegato, determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari di cui alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 6/37691 in data 24 luglio 1998 e alla successiva deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 7/13177 in data 30 maggio 2003, aggiornati con l'applicazione dell'indice ISTAT alla data novembre 2022 con base di partenza dicembre 2008, fatta salva l'effettiva incidenza degli oneri di urbanizzazione, secondo i criteri previsti dalla relazione tecnico-istruttoria allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010.

Ai sensi della citata deliberazione consiliare n. 42/2010, dal costo dell'iniziativa edilizia deve essere detratto il valore relativo ai posti auto/box di pertinenza.

33.2 I canoni unitari proposti dal Soggetto Attuatore, non superiori al 5% dei prezzi di cessione pari a 152 Euro/mq di superficie commerciale per gli alloggi di cui all'art. 32.1 e 121 Euro/mq di superficie commerciale per gli alloggi di cui all'art. 32.2 e relative pertinenze, nonché 1.250Euro/cad. per posto auto/box, sono da ritenersi quali valori medi.

33.3 Per i singoli alloggi i prezzi potranno variare in misura non superiore al 10% (dieci per cento) in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà essere superato.

33.4 Al piano economico-finanziario iniziale sarà allegata una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

a) la superficie in metri quadrati commerciali (esplicitando i parametri riportati al paragrafo 5.8 della relazione tecnica allegata alla deliberazione del Consiglio comunale n. 42/2010); b) il prezzo per metro quadrato commerciale;

c) il prezzo di prima cessione;

d) il prezzo del posto auto/box.

33.5 I canoni di locazione dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto *in loco*, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti al titolo abilitativo dell'intervento edilizio, il progettista, il direttore dei lavori (art. 62.5 del Regolamento edilizio vigente).

Dovrà, altresì, essere sempre disponibile nel cantiere copia della presente convenzione, ivi compresi i piani economico-finanziari e la descrizione delle opere a questo allegata. È fatto obbligo al Soggetto Attuatore di rilasciare copia dei predetti documenti ai soggetti cessionari degli alloggi e/o ai promissari acquirenti.

33.6 I prezzi indicato al secondo comma del presente articolo potranno essere aggiornati, così come previsto al punto 5.7 della Relazione tecnico-istruttoria allegata alla deliberazione consiliare n. 42/2010, in rapporto al costo di realizzazione base dell'intervento C.R.B. (punto 5.1 della relazione) e agli oneri complementari (punto 5.2 della relazione) e sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso, come indicata nel piano economico-finanziario e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times [(I_f + I_i) / I_i]$$

dove:

Qf = valore finale della quota revisionata;

Qi = valore iniziale della quota revisionabile;

If = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori; Ii = indice ISTAT del costo di costruzione alla data.

Il prezzo di cessione convenzionato sarà aggiornato all'ultimazione dei lavori a seguito della presentazione delle opportune giustificazioni relativamente alle spese aggiuntive sostenute per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali e di opere strutturali speciali, demolizioni, consolidamento terreni, palificazioni, paratie, adeguamento al D.M. 14 gennaio 2008 (norme antisismiche).

33.7 Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato per effetto di varianti edilizie, debitamente approvate dal Comune di Milano, le quali incidano sulla localizzazione e sul dimensionamento delle superfici che concorrono alla determinazione del prezzo medio di prima assegnazione e alla superficie commerciale degli alloggi, come indicata nel piano economico-finanziario iniziale.

33.8 Al momento dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Milano un piano economico-finanziario aggiornato, in base alle effettive superfici indicate nel titolo edilizio, da indicare in loco come previsto al precedente punto 35.

33.9 Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Milano un piano economico-finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alle effettive superfici realizzate, derivanti dalle varianti edilizie approvate dal Comune di Milano che si riserva di effettuare ogni necessaria forma di controllo.

33.10 Le parti danno atto che la previsione di cui al precedente art. 5.4 si intende soddisfatta tramite la realizzazione di un numero di posti auto/box corrispondente al numero di alloggi. Fermo restando che ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo posto auto/box, che andrà assegnato unitamente all'alloggio con vincolo di pertinenzialità e non potrà essere oggetto di locazione separatamente dall'alloggio stesso.

Il Comune di Milano potrà eventualmente consentire la deroga a quanto sopra riportato sulla base della valutazione delle motivazioni addotte nella richiesta formulata da parte dell'assegnatario dell'unità abitativa che, qualora accolta la richiesta, resterebbe priva di posto auto/box.

I contenuti della predetta richiesta dovranno essere riportati nel contratto di locazione.

Sia nella richiesta che nel contratto di locazione dovrà, inoltre, essere specificato che l'assegnatario nulla avrà da imputare né ora né in futuro al Comune di Milano.

Si dà atto che per i posti auto/box non assegnati, il Soggetto Attuatore dovrà concordare con il Comune di Milano la procedura da attuare in ordine alla loro destinazione.

33.11 il Soggetto Attuatore procederà alla commercializzazione delle predette unità abitative mediante il proprio Ufficio Vendite localizzato nel Comune di Milano in luogo ancora da individuare mediante annunci pubblicitari che verranno pubblicati su almeno due canali pubblicitari on line, nonché tramite cartellonistica sul luogo dell'intervento edilizio. Inoltre, dovrà creare apposito sito internet in cui pubblicizzare le unità abitative

indicando chiaramente i requisiti soggettivi per l'accesso, i prezzi di vendita/locazione. Tutta la pubblicistica dovrà essere preventivamente concordata con l'Area competente del Comune di Milano.

ART. 34 AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI ASSEGNAZIONE

34.1 Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente art. 3, è suscettibile di variazioni, in relazione agli aggiornamenti dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato avente destinazione residenziale.

Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti e dovrà essere specificatamente sottoscritta dall'assegnatario.

34.2 Le parti danno atto che le previsioni di cui al punto 34.1 trovano applicazione, previa autorizzazione del Comune di Milano, anche nel caso di alloggi rimasti non locati dal Soggetto Attuatore e che la rivalutazione avrà come termine iniziale di decorrenza i centoottanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori e fino alla data di assegnazione. Il Soggetto Attuatore, per gli alloggi che verranno rivalutati, dovrà seguire la stessa procedura di cui all'art. 33.9.

ART. 35 DURATA DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

35.1 Con riferimento agli alloggi di cui al precedente punto 32.1., la presente convenzione ha validità per **30 (trenta) anni a decorrere dalla data di presentazione della documentazione relativa all'agibilità degli alloggi.**

35.2 Con riferimento agli alloggi di cui al precedente punto 32.2., la presente convenzione ha validità a tempo indeterminato a decorrere dalla data di presentazione della documentazione relativa all'agibilità degli alloggi, fatto salvo quanto previsto dai successivi punti 35.5, 35.6 e 35.7.

35.4 Per tutto il periodo di durata della presente convenzione, l'alloggio non potrà essere oggetto di locazione separatamente dal posto auto/box da parte dell'assegnatario.

Le parti danno, altresì atto che per i predetti alloggi si applicano le disposizioni di cui all'art. 31.1, commi 49-bis e 49-ter della legge n. 448/1998, così come introdotto dalla legge n. 106/2011, nonché le disposizioni di cui all'art. 29, comma 16-undicies della legge n. 14/2012.

35.5. Con riferimento agli alloggi di cui all'art. 32.2, entro dodici mesi dalla scadenza del termine previsto dal piano economico-finanziario allegato al presente atto e fatto salvo il sopravvenire di diverse previsioni dello strumento urbanistico generale che consentano l'insediamento di funzioni private libere, il Soggetto Attuatore, per sé o i suoi eventuali aventi causa, si impegna a presentare al Comune una nuova proposta di convenzionamento che contempli una delle fattispecie di ERS in locazione di cui all'art. 9.2. delle NdA del PdR con un nuovo piano economico-finanziario con il termine minimo consentito dalla normativa in allora applicabile) che, ai fini della determinazione dei canoni di locazione, tenga eventualmente conto degli interventi edilizi di adeguamento necessari per il rinnovo del convenzionamento. La proposta di convenzionamento dovrà essere redatta sulla base della normativa in allora vigente per le fattispecie di ERS in locazione (comunque denominate) o in ogni caso – in via suppletiva – sulla base dei criteri che regolano la presente convenzione.

In merito alla suddetta proposta, dovrà essere svolta dal Comune una apposita valutazione e, in caso di esito positivo, il Soggetto Attuatore dovrà

convenzionare la destinazione ad alloggi ERS in locazione della SL di cui al precedente art. 32.2.

In alternativa, il Soggetto Attuatore potrà proporre al Comune l'insediamento di un servizio di interesse pubblico e generale ai sensi del vigente art. 4 delle NdA del PdS o di eventuale diversa norma *ratione temporis* applicabile che consenta di non computare la superficie degli alloggi di cui all'art. 32.2 nella capacità edificatoria massima dell'area risultante dall'applicazione dell'indice territoriale di cui all'art. 5.1.

35.6 In caso di mancata attivazione di un nuovo convenzionamento ai sensi dei punti precedenti verrà meno il presupposto che consente l'esclusione della SL di cui all'art. 32.2 dalla SL complessiva dell'area di cui all'art. 5.1 e le predette superfici non saranno riconvertibili in funzioni urbane libere né potranno essere utilizzate a tal fine.

35.7 Le parti danno atto che le predette unità immobiliari potranno essere riconvertite in funzioni urbane libere soltanto se ciò risulterà ammesso dalla disciplina urbanistica in allora vigente. Ove il mutamento della disciplina urbanistica lo consenta, il Soggetto Attuatore invierà apposita richiesta formale al Comune di Milano volta a consentire il cambio d'uso da ERS in locazione a funzioni urbane libere e il Comune, verificata la sussistenza dei presupposti per la cessazione della destinazione ad ERS in locazione, acconsentirà con apposito provvedimento espresso allo scioglimento della presente convenzione o dei suoi eventuali successivi rinnovi e alla rimozione dei relativi vincoli convenzionali.

35.8 Il Soggetto Attuatore si impegna a destinare la SL di cui all'art. 32.2 esclusivamente a ERS in locazione ex art. 9.2 lett. b) delle NdA del PdR secondo gli obblighi convenzionali in essere con il Comune di Milano per tutta la durata della presente convenzione, fatto salvo quanto previsto dal precedente punto 35.7.

ART. 36 CANONE DI LOCAZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO ATTUATORE

36.1 Il Soggetto Attuatore dovrà applicare un canone annuo, non superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo determinato per ogni alloggio ai sensi dei precedenti artt. 33 e 34, pari a:

- con riferimento agli alloggi di cui all'art. 32.1, **152 Euro/mq**;
- con riferimento agli alloggi di cui all'art. 32.2, **121 Euro/mq**;
- con riferimento ai posti auto, 1.250Euro/cad.

36.2 Le parti danno atto che per gli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani.

36.3 Il canone di locazione sarà oggetto di revisione annuale in base ai valori ISTAT nella misura del 75% (settantacinquepercento).

36.4 Ogni contratto relativo a ciascuno degli alloggi/posti auto-box, che dovranno essere locati congiuntamente, riportati nella Proposta di convenzionamento e piano economico-finanziario qui allegato **sotto "BB"**, dovrà contenere espressamente tutti gli obblighi convenzionali assunti con la stessa.

36.5 Copia dei singoli contratti di locazione e di ogni successiva modifica attinente alle sue parti e/o al canone di locazione, dovrà essere inviata al Comune di Milano su adeguato supporto informatico, entro 30 (trenta) giorni dalla loro sottoscrizione, completa dei dati di registrazione.

ART. 37 SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

37.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione stabiliti con la presente convenzione è nulla per la parte eccedente.

Tale violazione comporta l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione.

37.2 Il Comune di Milano si riserva, in ogni caso, la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

37.3 Nel caso in cui il Soggetto Attuatore o il suo avente causa venga meno al rispetto dell'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà o del contratto di locazione di ogni singolo alloggio oggetto di convenzionamento, il Comune di Milano, valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata trasmissione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

ART. 38 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

38.1 Le parti danno atto che in relazione agli obblighi assunti con la presente convenzione e, in particolare, agli obblighi di cui all'art. 32.3, il contributo di costruzione relativo all'intervento residenziale previsto dal presente atto è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Le parti danno, altresì, atto che la quota del contributo di costruzione da versare relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio comunale n. 73/2007, è ridotto del 50% (cinquantapercento) e non dovrà essere presentata al Comune di Milano nessuna garanzia fidejussoria o altro idoneo deposito cauzionale.

38.2 Le parti danno atto che il mancato adempimento dell'obbligo necessario per ottenere la riduzione di cui all'art. 38.1 comporta la decadenza della presente convenzione.

PATTUZIONI FINALI COMUNI

ART.39- TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

39.1 Tutti i diritti e gli obblighi previsti dalla presente convenzione sono assunti dal Soggetto Attuatore per sé ed i suoi aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.

39.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree fondiarie, tutte le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni

tutte derivanti dalla presente convenzione. Il Soggetto Attuatore resterà responsabile in solido con gli aventi causa in relazione alle obbligazioni di cui alla presente convenzione salvo espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune. Il Soggetto Attuatore è tenuto a dare dettagliata comunicazione con raccomandata A/R al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.

39.3 Nel caso di alienazione, il Soggetto Attuatore si impegna, altresì, a volturare tempestivamente il permesso di costruire convenzionato. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e attrezzature e la prestazione delle garanzie faranno capo al soggetto proprietario e al titolare del permesso di costruire convenzionato, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

39.4 Il Soggetto Attuatore, o suo avente causa, al fine di garantire il regolare adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna sin da ora ad inserire tali pattuizioni negli eventuali futuri atti di compravendita delle singole unità immobiliari.

ART.40 - SPESE E REGIME FISCALE

40.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n. 3 copie conformi in carta semplice della convenzione e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, nonché copia digitale conforme comprensiva di allegati estratti dall'originale da consegnare al Comune entro trenta giorni dalla stipula della stessa. Sono, altresì, a carico del Soggetto Attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art.12 e 13 (identificazione catastale, frazionamento, ecc.)

40.2 Le aree descritte ai precedenti artt. 12 e 13 vengono cedute al Comune a titolo gratuito, in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i. e dall'art. 46 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.

40.3 Le predette aree vengono trasferite al Comune prive di volumetria edificabile in quanto la stessa è concentrata sulle aree fondiarie di cui al precedente art. 9.

40.4 Le parti chiedono l'applicazione del beneficio fiscale più favorevole trattandosi di cessione e trasferimento di aree al Comune (ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/73).

ART.41 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA/CERTIFICATO URBANISTICO

41.1 Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 si allega sotto "CC" in copia conforme all'originale il certificato di destinazione urbanistica R.I. n.1018/2022 rilasciato dal Comune di Milano il 30 settembre 2022 (come risultante dalla data di apposizione della firma digitale attestata da me notaio nella relativa certificazione di conformità all'originale), con dichiarazione del Soggetto Attuatore che dalla data del suo rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Detto certificato è relativo all'area di cui al Fg.298 mapp.198 ed è riferibile a tutti i mappali in contratto, ed in

particolare ai mappali 199 e 200 del Fg.298 oggetto di cessione gratuita al Comune, in quanto la destinazione urbanistica è omogenea su tutta l'area originariamente censita al mapp.198 (tutta inclusa all'interno del Tessuto Urbano di Recente Formazione art.2.2.a.ii delle N.d.A.).

41.2 Si allega **sotto "DD"** in copia conforme all'originale il certificato urbanistico R.I. n.1017/2022 rilasciato dal Comune di Milano il 30 settembre 2022.

ART.42 - FORO DELLE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Foro di Milano, salve competenze inderogabili.

* * *

Le Parti, richiamate da me notaio le conseguenze penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci di cui all'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, dichiarano sotto la loro personale responsabilità a'sensi degli artt. 47 e 48 del citato D.P.R. 445/2000 e ciascuno per sé che:

- a) per le cessioni delle aree e per la costituzione di servitù non è previsto alcun corrispettivo avvenendo a titolo gratuito nell'ambito convenzionale;
- b) per la conclusione della presente operazione non si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Dichiarano infine le Parti che

- quanto alla forma del presente contratto, non trattandosi di contratto di appalto la forma di cui all'art. 32, comma 14, D.lgs. n. 50/2016, non trova applicazione con riguardo alla presente Convenzione;

- non sono dovute menzioni sulla conformità catastale né allegazione di A.P.E. in quanto la presente Convenzione non ha ad oggetto fabbricati ma esclusivamente aree nude. Relativamente alla trascrizione della presente Convenzione essa verrà effettuata (a favore del Comune e contro AXA) come segue: a) per il trasferimento gratuito delle aree; b) quale convenzione edilizia (codice 117), nonché c), per tutti gli obblighi, anche programmatici verso il Comune di Milano, tra cui la servitù ad uso pubblico e "l'atterraggio" dei diritti edificatori ai sensi art. 2645 quater C.C.

Del presente ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono ad ore 12.42 omessa per loro volontà la lettura degli allegati.

Consta di sedici fogli dattiloscritti da persona di mia fiducia e di mio pugno completati per pagine sessantatre e sin qui

F.to Franco Zinna

F.to Andrea Viaroli

F.to Nicola De Martino

F.to Ruben Israel

[illegible]