



CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E CDP INVESTIMENTI SGR PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO RIGUARDANTE L' INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE DELL'EX CASERMA MAMELI

N. di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventi addì

In Milano, nella casa in Via Bernina 12, presso gli Uffici Comunali.

Avanti a me dott., notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile
di Milano sono presenti:

da una parte:

il Sig. Arch., nato a Milano il, domiciliato per la carica
presso la sede del Comune di Milano di via Bernina n. 12, Direzione Urbanistica, che
agisce in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI MILANO** stesso (di
seguito indicato in forma abbreviata come "**Comune**"), avente sede in Piazza della
Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, ed interviene al presente atto nella sua
qualità di Direttore dell'Area, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs.
267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale come risulta dalla determinazione
Sindacale del Comune di Milano in data n. di protocollo
generale, che in copia conforme viene allegata sotto "**Allegato A**" al presente atto,
ed in esecuzione della delibera n. ... in data della Giunta Comunale
portante adozione del piano attuativo, *infra* meglio citata, e della successiva delibera
n. in data della Giunta Comunale portante approvazione del
piano attuativo, *infra* meglio citata (di seguito, "**Piano Attuativo**" o il "**Piano**");

e

il signor nato a il, C.F., che
interviene al presente atto nella sua qualità di della società **CDP
Investimenti Società di Gestione del Risparmio SpA** – società soggetta all'attività
di direzione e coordinamento di Cassa Depositi e Prestiti SpA (di seguito indicata in
forma abbreviata come "**CDP Investimenti SGR**") quale società di gestione del
Fondo Comune di Investimento Immobiliare Alternativo Riservato, denominato:
"Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra, - Fondo Comune di
Investimento Immobiliare Alternativo Riservato" (di seguito, anche, il "**Fondo**") – con
sede legale in Roma, via Versilia, 2, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione
al Registro delle imprese di Milano n. 10372531003, R.E.A. 1227812, e iscritta
nell'Albo delle SGR ex art. 35 TUF – Sezione Gestori di FIA con matricola 126 –
domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa Società, munito dei
necessari poteri in virtù di procura a rogito notaio in data rep.
n., registrata presso in data al n. serie che in
estratto autentico al presente si allega sotto "**Allegato B**" di seguito detto anche il
"**Soggetto attuatore**";

PREMESSO CHE

- a) il Fondo è proprietario dell'area sita in Milano compresa tra le vie Viale Giovanni
Suzzani, Via Gerolamo Arganini e Via Ferdinando Gregorovius, della superficie



catastale complessiva pari a mq. 101.490, con sovrastanti edifici, meglio individuata al successivo art. 1.1, in forza di atto di compravendita in data 23.12.2014 n. 21257 rep. 80574 . a rogito dott. Paolo Castellini notaio in Roma, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Roma 1 in data 30.12.2014 n. 33170serie 1T, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano 1° in data 23.01.2015 al n.2957, già destinata ad uso militare;

- b) il Ministero della Difesa è proprietario dell'area, tutt'ora destinata ad uso militare, di mq 4.498, con sovrastante edificio limitrofa all'area di cui alla precedente lett. a);
- c) nel Piano di Governo del Territorio ("**PGT**"), approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Milano, con deliberazione n. 16 in data 22.5.2012, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 47 in data 21.11.2012, le aree di cui alle precedenti lett. a) e b) sono state ricomprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) comparto sistema caserme (ATU 8-D – Caserma Mameli, di seguito, "**Caserma Mameli**");
- d) la Caserma Mameli fa parte delle caserme oggetto di valorizzazione di cui al "Protocollo d'intesa stipulato in data 7 agosto 2014 tra il Ministero della Difesa, l'Agenzia del Demanio, il Comune e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia" per la razionalizzazione di alcuni immobili militari presenti nel territorio comunale;
- e) con istanza datata 13 maggio 2015, prot. 2032, CDP Immobiliare Srl, in nome e per conto del Fondo, ha presentato al Comune la richiesta per l'avvio della procedura di Piano Attuativo a cui ha fatto seguito, in data 26 ottobre 2015, atti PG 574604/2015, la presentazione della proposta di Piano Attuativo per l'area di cui alla precedente lett. a), in coerenza con quanto previsto dal Documento di Piano del PGT del Comune di Milano di cui all'**Allegato 3**, scheda d'indirizzo dell'ATU 8-D Caserma Mameli e ai sensi degli artt. 12 e 14 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in attuazione del PGT allora vigente;
- f) la proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati destinati prevalentemente a residenza e attività compatibili e di opere di urbanizzazione sulle aree di proprietà del Soggetto attuatore, su aree di cessione al Comune, nonché su aree già di proprietà comunale, anche contigue seppur localizzate esternamente al perimetro del Piano, finalizzato alla riqualificazione e riorganizzazione urbana dell'area di cui al punto a) e del più ampio Ambito urbano di riferimento;
- g) con istanza del 29 ottobre 2015, prot. 4361, il Soggetto attuatore ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che si è concluso con l'espressione del parere motivato rilasciato con determina dirigenziale n. 6457 in data 25.11.2019 (**Allegato C**). A seguito dell'approvazione del nuovo PGT, avvenuta in data 14/10/2019 con delibera del Consiglio Comunale n. 34, la verifica di assoggettabilità a VAS è stata rivista alla luce della nuova disciplina urbanistica, risultando conforme a quanto previsto nel Piano delle Regole del nuovo PGT, come riportato nel parere motivato rilasciato con Determina Dirigenziale n. 6457 del 25/11/2019 pubblicato sul sito web del Comune di Milano e della Regione Lombardia (SIVAS) nonché all'Albo Pretorio del Comune di Milano in data 3 dicembre 2019;



- h) il 21.12.2015 è stato avviato un percorso di progettazione partecipata con il Municipio 9, in merito agli interventi oggetto del Piano e all'individuazione dei servizi a cui destinare la dotazione di spazi e servizi di interesse pubblico generale, i cui esiti sono recepiti nella presente convenzione (di seguito, la "**Convenzione**");
- i) la proposta progettuale è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio che nella seduta n. 7 del 5 maggio 2016, ha espresso parere favorevole individuando gli elementi prescrittivi del convenzionamento (**Allegato D**);
- j) la proposta progettuale è stata inoltre esaminata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano, che ha rilasciato con atti del 28 gennaio 2016 autorizzazione, con prescrizioni per il progetto urbanistico trasmesso in data 2 dicembre 2015, con lettera prot. 4883 del 2 dicembre 2015. In data 11 marzo 2016 è stata quindi presentata l'integrazione progettuale (con lettera prot. 901 del 18 marzo 2016) che recepisce le prescrizioni riportate nel parere favorevole, ottenendo con atti, in data 19 aprile 2016, un ulteriore parere favorevole. Infine, a seguito di ulteriori modifiche rese necessarie per soddisfare le richieste intervenute nel corso dell'istruttoria urbanistica, è stato richiesto alla Soprintendenza, in data 24 febbraio 2020, il parere di compatibilità sulle modifiche apportate, a cui ha fatto seguito, con atti prot. n. 3227 del 3 aprile 2020, il definitivo parere favorevole (**Allegato E**);
- k) il Ministero della Difesa, con lettera datata 13.07.2016 (**Allegato F**), ha comunicato che l'edificio di cui alla precedente lett. b) rimarrà destinato ad alloggi riservati al personale militare e che pertanto l'area, con il sovrastante edificio di proprietà del Ministero, conservando la destinazione a servizi pubblici, non è da ricomprendersi nel perimetro del Piano Attuativo;
- l) in data 23.09.2019 CdP Sgr SpA ha presentato alla struttura competente di Regione Lombardia (Direzione Ambiente e Clima - Unità Organizzativa Valutazioni e Autorizzazioni ambientali) istanza di verifica di assoggettabilità a VIA (atto Pg del) che si è conclusa con il decreto di compatibilità ambientale (non assoggettamento a VIA) n. XXX ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 L.R. n.5/2010 e s.m con riferimento a _____ emesso da Regione Lombardia in data [...].2020
- m) con delibera del Consiglio comunale n. 34 del 14/10/2019 è stato approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 6 del 5 febbraio 2020;
- n) il nuovo PGT ha incluso e disciplinato la sola area di cui alla precedente lett. a) - escludendo quindi quella di proprietà del Ministero della Difesa di cui alla precedente lett. b) - all'interno degli ambiti sottoposti a Piano Attuativo obbligatorio PA6 (Caserma Mameli): *"ST= 101.490 mq con IT=0,70 mq/mq, SL massima accoglibile pari a 71.043 mq di cui 35.522 mq per funzioni urbane e 35.522 mq per ERS da realizzare nella modalità prevista dall'art. 9 comma 2 del PdR. Cessione minimo 50% ST; Spazio a parco permeabile minimo 30% ST. In fase di approvazione del Piano, l'Amministrazione valuterà la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, in luogo della cessione di spazi per servizi"*, così



come disposto dall'art. 26.8 lett. f) delle norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT ("NdA del PdR");

- o) CDP Investimenti SGR, in nome e per conto del Fondo, ha provveduto ad aggiornare la proposta del Piano Attuativo recependo le previsioni del nuovo PGT e, in data aprile 2020 PG n. , ha presentato la proposta definitiva di Piano per la relativa istruttoria propedeutica all'adozione del Piano Attuativo;
- p) a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta definitiva di Piano Attuativo è risultata ammissibile e conforme al PGT vigente e alla disciplina della citata L.R. 12/2005 e ss.mm.ii.;
- q) il Piano Attuativo è stato adottato con deliberazione della Giunta comunale n. in data che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta comunale n. in data, che si allega, senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto (**allegato G**); tutti gli allegati delle citate deliberazioni di adozione e approvazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;
- r) in data 21/06/16 la società Geoser Srl ha inviato, ai sensi dell'art. 10 commi 2 e 3 del vigente Regolamento Edilizio, i risultati dell'Indagine Ambientale Preliminare (IAP) – resi in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio – ai soggetti/enti indicati al comma 3 citato;
- s) in data, antecedente - ai sensi dell'art. 10 comma 3 del vigente Regolamento Edilizio - alla data della delibera di approvazione del Piano Attuativo in oggetto, il Comune ha emesso il provvedimento n. (decreto di approvazione del Piano di Bonifica) (**Allegato H**) dell'area di cui alla precedente lettera a) e di autorizzazione alle attività ivi previste;
- t) le Parti danno atto che sull'area oggetto del Piano Attuativo sussistono i seguenti vincoli di tutela e salvaguardia – vincoli amministrativi e per la difesa del suolo, come riportati nelle tavole sotto indicate:

L'Area del Piano Attuativo – Area A (come *infra* definita):

Documento di Piano ("**DdP**"):

- D.01 Documento di Piano: Piani attuativi obbligatori (Art. 26 NdA del PdR)
- D.02 Carta del Paesaggio: Tessuto urbano di recente formazione, Ambiti dei Piani Regolatori recenti
- D.03 Schema di Rete Ecologica Comunale: infrastrutture per realizzazione Reti ambientali, riqualificazione ambientale e resilienza ambiti costruiti, 20 nuovi parchi

Piano delle Regole ("**PdR**"):

- R.01 Fattibilità Geologica e Idraulica: Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44) e Classe IIIa - Pericolosità di inondazione [media] (Art. 45.3)
- R.02 Indicazioni urbanistiche: Piani attuativi obbligatori (PA) (Art. 26) e Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17)
- R.03 Indicazioni morfologiche: TUC – Tessuto urbano consolidato (Art. 2.2.a)



- R.05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: Pozzi e fasce di rispetto - Norme in materia ambientale (DLgs n. 152/2006) e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/12693/2003 - allegato 1) (Zona di tutela assoluta di 10 m e Aree di protezione (200 m, 60 m o criterio cronologico)
 - R.06 Vincoli di tutela e salvaguardia: Immobile sottoposto a tutela diretta per legge (art. 12.1, DLgs n. 42/2004)
 - R.08
 - R.10 Carta del Consumo di Suolo: Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) Suolo urbanizzato
 - All.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: Giudizio sintetico prevalente (allegato 1 del DdP) 2 - Sensibilità paesaggistica bassa
- Piano dei Servizi ("PdS"):
- S.03 infrastrutture verdi e blu e Rete ecologica comunale: Parchi da connettere attraverso le infrastrutture verdi e blu in prospettiva del Parco Metropolitano (Art. 10.8) PLIS Media Valle del Lambro (Art. 10.8.d), infrastrutture per la riqualificazione ambientale e la resilienza degli ambiti costruiti (Art. 10.5) 20 nuovi parchi (Art. 10.5.a)

L'Area fuori comparto di proprietà del Comune destinata a opere di urbanizzazione fuori comparto – Area B (come *infra* definita):

Documento di Piano:

- D.02 Carta del Paesaggio: Tessuto urbano di recente formazione, Ambiti dei Piani Regolatori recenti

Piano delle Regole (PdR):

- R.01 Fattibilità Geologica e Idraulica: Classe II - Fattibilità con modeste limitazioni (Art. 44) e Classe IIIa - Pericolosità di inondazione [media] (Art. 45.3)
- R.02 Indicazioni urbanistiche: infrastrutture viarie, ferroviarie e aeroportuali esistenti (Art. 8.3 NA PdS), Ambiti caratterizzati da elevati livelli di accessibilità alle reti di trasporto pubblico (Art. 17), Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52)
- R.05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo: Pozzi e fasce di rispetto - Norme in materia ambientale (DLgs n. 152/2006) e Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto (DGR n. 7/12693/2003 - allegato 1) (Zona di tutela assoluta di 10 m e Aree di protezione (200 m, 60 m o criterio cronologico)
- R.10 Carta del Consumo di Suolo: Componenti del suolo (LR 28-11-2014 n. 31) Suolo urbanizzato
- All.01 Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi: Giudizio sintetico prevalente (allegato 1 del DdP) 2 - Sensibilità paesaggistica bassa

Piano dei Servizi (PdS):

- S.01/02 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati (Art. 52 NdA del PdR)
- S.02/2 Sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità: infrastrutture viarie esistenti, aree pedonali (Art. 8.3.4)3.3. Fermo restando quanto diversamente specificato nella presente;



- u) ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio pubblico previste nell'ambito del Piano, il Soggetto attuatore e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento ("**RUP**") il Responsabile del Procedimento Urbanistico ("**RPU**") e il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature ("**ROUA**") in coerenza con quanto disciplinato dalla delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10/06/2013 avente ad oggetto "*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*" (le "**Linee Guida**"), in particolare, con l'incarico attribuito dal Soggetto attuatore, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, fatta salva la facoltà di delegare la funzione;
- v) al fine di perseguire una progettazione ottimale dei lavori di riqualificazione degli edifici pubblici di cui all'art. 7.2 lett. a) d'intesa con il futuro Soggetto gestore, idonea a garantire l'insediamento delle attività pubbliche previste nonché un efficace utilizzo delle risorse pubbliche generate del Piano, l'Amministrazione Comunale ha avviato successivamente alla delibera di Giunta Comunale n. del 00.00.2020 di adozione e nelle more dell'approvazione, una procedura pubblica per la concessione di servizi, al fine di individuare il Soggetto Aggiudicatario, come meglio specificato al successivo art. 8;

tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1 - AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

- 1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al Tipo catastale in scala 1:2000 qui riportato quale **Allegato 1**, le aree, oggetto del Piano Attuativo di proprietà del Comparto Extra del Fondo Investimenti per la Valorizzazione istituito e gestito dalla società CDP Investimenti SGR SpA con i relativi fabbricati insistenti sulle stesse (di seguito **Area A**), sono indicate con bordo rosso per una superficie catastale complessiva di mq 101.490 e precisamente:
 - area indicata con bordo rosso per una superficie catastale pari a mq 101.490 individuati nella mappa di Milano Catasto Terreni al foglio 102, mapp. 21 e censita al Catasto Fabbricati al foglio 102, mappali 16, 17, 18, 21, 22, 23, 26, 27, 28, 29, 46, 47. Coerenze a partire da nord e in senso orario: mappale 16, 17, 18, 46, 47, 22, 23, 29, 28, 27, 26.



- 1.2 L'ambito del Piano Attuativo, oltre all'area di cui al punto precedente, comprende altresì l'area fuori comparto di mq 12.347, di proprietà comunale (di seguito **Area B**), oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della presente Convenzione e precisamente:
- l'area di proprietà del Comune è quella indicata con bordo verde nella planimetria in **Allegato 1** per una superficie catastale pari a mq 12.347 individuata nella mappa di Milano al Catasto Terreni al foglio 102, area incensita e mappale 33, 34 e foglio 79, mappale 129.
- Coerenze a partire da nord e in senso orario: mappale 129, 33, 34.
- 1.3 Le aree A e B e gli immobili di cui ai commi 1.1 e 1.2 costituiscono l'Ambito di intervento oggetto della presente Convenzione, con la precisazione che la superficie territoriale del Piano Attuativo è quella di cui al comma 1.1 mentre l'area del Comune è stata inserita solo per completare e potenziare le opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

- 2.1 Il Soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune, a dare attuazione al Piano Attuativo relativo alle aree e agli immobili descritti al precedente art. 1 attraverso la realizzazione di:
- a) interventi edilizi per complessivi mq 71.043 di SL (superficie lorda) di cui mq 59.771 di nuova costruzione e mq 11.272 di ristrutturazione, così articolata:
 - a.1) mq 28.417 di SL destinati a residenza libera;
 - a.2) mq 2.131 di SL destinati a terziario, servizi privati, locali per la somministrazione di bevande e/o alimenti ("funzioni compatibili");
 - a.3) mq 4.793 di SL destinati a funzioni urbane commerciali per una o più medie strutture di vendita ubicate in distinti fabbricati autonomi, con separati accessi e servizi e/o per esercizi di vicinato;
 - a.4) mq 35.522 di SL, pari al 50% della SL del Piano Attuativo, destinati a edilizia residenziale sociale (ERS) di cui:
 - mq 14.209 di SL, pari al 20% dell'indice di edificabilità territoriale massimo, destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. a) delle NdA del PdR con libertà di scelta da parte del Soggetto attuatore tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, coabitazioni con servizi condivisi, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
 - mq 21.313 di SL pari al 30% dell'indice di edificabilità territoriale massimo destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. b) delle NdA del PdR con libertà di scelta da parte del Soggetto attuatore tra edilizia in locazione come, a titolo esemplificativo, a canone convenzionato, a canone concordato, residenze convenzionate per studenti universitari con servizi condivisi;



b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai successivi art. 7, 8, 9 e 10.

- 2.2 All'interno delle aree fondiariae di proprietà del Soggetto attuatore individuate nella Planimetria Aree Fondiariae in **Allegato 12**, saranno realizzati spazi per parcheggi privati – garantendo le quantità minime indicate dall'art. 41 sexies della legge 17/08/1942 n. 1152 e delle NdA del vigente PGT – computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico, come rappresentato nell'**Allegato 12**.
- 2.3 L'attuazione degli interventi prevista dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Piano Attuativo; si allegano al presente atto il "Planivolumetrico prescrittivo - Regimi Giuridici" in scala 1:2.000 (**Allegato 2**) la "Normativa Tecnica di Attuazione" (**Allegato 3**) e relativa "Relazione economica" (**Allegato 4**).
- 2.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale delle opere" allegato al presente atto (**Allegato 5**) secondo le specificazioni di cui al successivo art. 12 ("Modalità e tempi di attuazione del Piano").
- 2.5 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Piano esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del Piano come definiti dal citato "Planivolumetrico Prescrittivo – Regimi Giuridici" (**Allegato 2**) e dalla relativa "Normativa Tecnica di Attuazione" (**Allegato 3**).

ARTICOLO 3 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 3.1 Con il presente atto, il Soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1 della legge 1150/1942 e dell'art. 46, comma 1, lett. a) della legge regionale 12/2005, aree per una superficie complessiva di mq. 58.223 circa, ed in particolare:
- a) l'area (per urbanizzazione primaria) della superficie di mq. 9.320, indicata in tinta grigia sul tipo catastale, in scala 1:2.000, allegato al presente atto come **Allegato 6**, e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali del foglio ;
Coerenze, a partire da nord e in senso orario:
- b) l'area (per urbanizzazione secondaria – attrezzature per attività educative, di formazione professionale, e di formazione per lo svolgimento delle attività produttive, con la possibilità di effettuare anche la commercializzazione nonché la somministrazione, anche tramite attività di ristorazione, dei prodotti derivanti dall'attività di formazione) della superficie territoriale di mq. 14.884 circa (con sovrastanti edifici



vincolati con una "SL convenzionale" pari a circa 7.953 mq, non computabile ai fini dell'indice di edificabilità), comprensiva dei parcheggi pertinenziali a servizio degli edifici pubblici, indicata in tinta viola sul tipo catastale, in scala 1:2.000, in **Allegato 7**, e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali del foglio con i sovrastanti edifici di circa mq quali individuati al Catasto Fabbricati mappale 26, 27 e 28 del foglio 102 da destinare a servizi pubblici. Coerenze, a partire da nord e in senso orario: mappali ... del foglio

c) l'area (per urbanizzazione secondaria - parco) della superficie di mq. 30.952 circa, indicata in tinta verde chiaro sul tipo catastale, in scala 1:2.000, allegato al presente atto come **Allegato 7** e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai del foglio Coerenze, a partire da nord e in senso orario:

d) l'area (per urbanizzazione secondaria – verde e piazze) della superficie di mq. 3.067 circa e individuata come area (VEP 1), indicata in tinta verde scuro sul tipo catastale, in scala 1:2.000, allegato al presente atto (**Allegato 7**), e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai del foglio Coerenze, a partire da nord e in senso orario:

3.2 In considerazione della dotazione dovuta ai sensi dell'art. 26.8 del PdR, in luogo della dotazione non reperite, il Soggetto attuatore ricorrerà alla monetizzazione per una superficie pari a 1.842 circa, come meglio specificato al successivo art. 4 della presente convenzione.

ARTICOLO 4 - VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONE

4.1 Il Comune, con la presente Convenzione dà atto che la cessione delle aree di cui al precedente art. 3.1 lett. b), c), e d) per mq 48.903, garantisce completamente le dotazioni territoriali dovute in relazione agli insediamenti previsti dal Piano Attuativo pari a mq 48.309, mentre, ai fini del reperimento della superficie minima richiesta dalla normativa del PGT per i Piani Attuativi, pari al 50% della superficie territoriale (50.745 mq), si ricorrerà alla monetizzazione per i mq 1.842 di aree non reperite, secondo quanto previsto dall'art. 26.8 delle NdA del PdR e secondo quanto riportato al successivo 4.4.

4.2 Si dà atto che il Soggetto attuatore ha provveduto alla monetizzazione di mq 1.842 per un importo complessivo di € 426.017,76 (1842 mq x € 231,28/mq - aprile 2020), stabilito per la zona n. 24, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, e successivi aggiornamenti, versato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, come da ricevuta n.... della Tesoreria comunale.

4.3 Si dà atto che la dotazione territoriale dovuta e quella reperita dal progetto è individuata nella tabella sotto riportata.



DOTAZIONE DI AREE A STANDARD E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE REPERITE DAL PROGETTO		
Totale	mq 48.903	< 50.745 (50% della ST)
di cui		
Aree a Parco (totalmente permeabili)	mq 30.952	> 30.447 (30% della ST)
Spazi e servizi di Interesse Pubblico Generale	mq 14.884	
Aree a verde e piazze in cessione	mq 3.067	

- 4.4 Il quantitativo dei parcheggi pubblici in superficie pari a 179 posti auto richiesti dall'Area comunale competente con specifico parere del 17/09/2019 (**Allegato 8**) è soddisfatto tramite la realizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree di cui all'art. 1.2 e lungo la viabilità interna ed è rappresentato nella "Planimetria parcheggi pubblici e privati" riportata come **Allegato 9**.
- 4.5 In considerazione della dotazione dovuta ai sensi dell'art. 26.8 delle NdA del PdR, si dà atto che il Soggetto attuatore ha provveduto alla monetizzazione di mq 1.842 (pari alla differenza del 50% dell'area, di mq 50.745, e le aree reperite, di mq 48.903) per un importo complessivo di euro 425.904,04 euro, calcolato in base al valore di monetizzazione di euro 231,28/mq (aprile 2020), stabilito per la zona n. 24, dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, e successivi aggiornamenti, versato contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, come da ricevuta n.... della Tesoreria comunale.

ARTICOLO 5 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

- 5.1 Le aree oggetto di cessione, ai sensi del precedente articolo 3, sono cedute libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 5.6 e da oneri di imposta; il Soggetto attuatore dichiara altresì che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé medesima sulle aree e sugli immobili di ragione privata interessati dal Piano e che i suddetti immobili e aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.
- 5.2 Il Soggetto attuatore esprime per tali cessioni 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, presta garanzia per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a eventuali procedure di condono non concluse su immobili già insistenti su 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 dichiarazione sostitutiva dei certificati ipotecari (inserita nella relazione notarile di seguito citata) facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del ...

Detta specifica dichiarazione sostitutiva dovrà essere integrata da dichiarazione sostitutiva integrativa facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data della precedente dichiarazione e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto.

Al momento della stipula del presente atto, 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.

5.3 Si dà atto che il Soggetto attuatore, in accordo con il Comune di Milano, ha proceduto, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale nonché alla volturazione al Comune di Milano, delle aree oggetto di cessione con il presente atto. Il Soggetto attuatore ha altresì provveduto alle demolizioni dei fabbricati che insistevano sulle aree oggetto di cessione. Il Soggetto attuatore si impegna altresì alle eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di migliore identificazione catastale e conseguente volturazione nel caso, al momento dell'avvenuto collaudo e presa in consegna delle stesse, si rendessero necessarie a causa di disallineamento degli interventi effettuati con le aree oggetto di cessione ai sensi del presente atto; tali eventuali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendo relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo.

5.4 Le aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3, oggetto di cessione al Comune, con il presente atto sono messe gratuitamente a disposizione del Soggetto attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo, secondo quanto previsto al successivo art. 10 ("Opere di urbanizzazione: fine lavori, collaudi e presa in carico degli interventi").

Le aree già di proprietà comunale di cui al precedente articolo 1.2 lett. b), destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione, sono messe gratuitamente a disposizione del Soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 10 ("Opere di urbanizzazione: fine lavori, collaudi e presa in carico degli interventi").

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Soggetto attuatore, tutti gli oneri, di qualsiasi natura, inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e



manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dello stesso Soggetto attuatore.

- 5.5 Le Parti s'impegnano a non sollevare eccezioni o pretese alcune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore.
- 5.6 Nel sottosuolo delle aree in cessione, nella sola parte identificata nella "Planimetria delle reti e sottoservizi sovrapposti alle aree in cessione" (**Allegato 10**) è consentita la realizzazione, da parte del Soggetto attuatore, delle reti e sottoservizi per lo smaltimento delle acque meteoriche e per lo smaltimento delle acque bianche, con servitù perpetua gratuita a favore degli edifici che necessitano di dette reti, costituita con la presente Convenzione. I costi di gestione e manutenzione delle predette reti e dei sottoservizi rimarranno interamente a carico del Soggetto attuatore, fino al completamento dei predetti edifici e saranno successivamente in capo ai proprietari degli edifici a favore dei quali è costituita la servitù, con obbligo del Soggetto attuatore di richiamare espressamente negli atti di compravendita tali obbligazioni.

ARTICOLO 6 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 6.1 Il Soggetto attuatore si obbliga, secondo i tempi previsti dal "Programma temporale delle opere", ad iniziare i lavori per gli interventi previsti dalla presente Convenzione solo ad intervenuta certificazione dell'intervento di bonifica/messa in sicurezza citato in premessa alla lett. r), ai sensi dell'art. 10.3 del vigente Regolamento Edilizio comunale.
- 6.2 Sulla base di quanto stabilito dal punto 11 della D.g.r. 23 maggio 2012 n. IX/3509, avendo il progetto di bonifica previsto la suddivisione in specifici lotti, in distinte fasi temporali, le opere edilizie possono essere avviate sulle porzioni di terreno che non devono essere assoggettate a bonifica, anche in contemporanea alle opere di bonifica che devono essere realizzate su altre specifiche porzioni, così come disposto dall'art. 10.3**bis** del vigente Regolamento Edilizio comunale.
- 6.3 I costi di bonifica, documentati dal Soggetto attuatore al termine delle relative operazioni, saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 43, comma 2-quinquies, della l.r. 12/2005, come modificato dalla l.r. 18/2019.

ARTICOLO 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE, VARIANTI E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE

- 7.1 Il Soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo allegato alla presente convenzione, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Piano, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici



come risulta dai pareri delle Aree competenti del Comune, verificato a cura del Soggetto attuatore in data, validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data - delle seguenti **opere di urbanizzazione primaria**:

- a) intervento di realizzazione di viabilità, parcheggi, aree a verde primario sulle aree di cui al precedente art. 3.1 lett. a), opera qualificabile come funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ai sensi del combinato disposto dell'art. 36 comma 4 D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i. - completa di sottoservizi;
- b) intervento di realizzazione di viabilità e parcheggi sulle aree di proprietà del Comune di cui al precedente art. 1.2 (Area B) qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, completo di sottoservizi.

7.2 Il Soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione – in coerenza con il progetto definitivo, per quanto riguarda le opere di cui alle successive lettere b), c) e d), elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Piano, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dai pareri delle Aree competenti del Comune, verificato a cura della società in data, validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data e in coerenza con il progetto definitivo che verrà redatto, per le opere di cui alla successiva lett. a), nei termini di cui al successivo 7.3 - delle seguenti **opere di urbanizzazione secondaria**:

- a) ristrutturazione degli edifici da destinare attrezzature per attività educative, di formazione professionale, e di formazione per lo svolgimento delle attività produttive, con la possibilità di effettuare anche la commercializzazione nonché la somministrazione, anche tramite attività di ristorazione, dei prodotti derivanti dall'attività di formazione con i relativi parcheggi pubblici a servizio degli edifici insistenti sulle aree di cui all'art. 3.1, secondo la disciplina di cui al successivo articolo 8;
- b) realizzazione di parco pubblico - sulle aree di cui al precedente art. 3.1 lett. c);
- c) realizzazione di piazze e verde – sulle aree di cui all'art. 3.1 lett. d);
- d) realizzazione di verde – sulle aree fuori comparto di cui all'Area B dell'art. 1.2.

7.3 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, ridotto di un coefficiente pari al 12%, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle Linee Guida citate in premessa sub s); gli importi risultano così determinati:



- a) opera di urbanizzazione primaria funzionale di cui al punto 7.1 lett. a):
€ 2.372.872,30 (euro duemilionitrecentosettantaduemilaottocentosettantadue/30) (pari all'importo del costo dell'opera asseverato ridotto del 12%);
- b) opera di urbanizzazione primaria complementare di cui al punto 7.1 lett. b), per un ammontare complessivo pari a € 377.637,74 (euro trecentosettantasettemilaseicentotrentasette/74);
- c) opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto 7.2 lett. b) (parco): € 1.470.702,59 (euro unmilionequattrocentosettantamilasettecentodieci/59) (importo asseverato ridotto del 12%), di cui € [...] per la porzione di parco pubblico indicata con la sigla PA1 nella planimetria (**Allegato 11**) ed euro [...] per la rimanente porzione di parco pubblico da completare ;
- d) opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto 7.2 lett. c) (piazze e verde): € 423.396,36 (euro quattrocentoventitremilatrecentonovantasei/36) (importo asseverato ridotto del 12%);
- e) opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto 7.2 lett. d) (verde fuori comparto): € 53.902,76 (euro cinquantatremilanovecentodieci/76) (importo asseverato ridotto del 12%);

7.4 Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con le eventuali riduzioni previste dalla normativa vigente al rilascio dei titoli edilizi (quale ad esempio lo sconto energetico), la differenza dovrà essere corrisposta al Comune nei termini di cui alle determinazioni dirigenziali n. 425/2006 e n. 248/2013.

7.5 Qualora, invece, il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., con le eventuali riduzioni previste dalla normativa vigente al rilascio dei titoli edilizi (quale ad esempio lo sconto energetico), la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

7.6 In ragione della qualifica dell'opera di cui all'art. 7.1 lett. a) come intervento funzionale alla trasformazione urbanistica del territorio (quindi non avente caratteri di fungibilità con altri interventi urbanizzativi), lo scomputo dell'importo di cui al precedente art. 7.3 lett. a) dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05, potrà intervenire esclusivamente dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Viceversa, in ragione del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione previste dal presente Piano e di cui al precedente art. 7.1 lett. b) e 7.2 lett. a), b), c), d), lo scomputo degli importi di cui al precedente



art. 7.3 lett. b), c), d), e), f) dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 potrà intervenire in modo indifferenziato dal complesso degli oneri di urbanizzazione primaria (eventualmente residui) e secondaria.

- 7.7 L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalle specifiche determinazioni comunali, ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della LR n. 12/2005 e s.m.i.
- 7.8 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 delle opere di urbanizzazione. Non dovranno invece essere corrisposti al Comune eventuali ribassi rispetto al computo metrico estimativo del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, che rimangono a favore del Soggetto attuatore, fatta salva la decurtazione del 12% disciplinata dal precedente art. 7.3.
- 7.9 Il Soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune, purché le modifiche non comportino un incremento di spesa rispetto al costo dell'opera di urbanizzazione di cui al progetto definitivo presentato al Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano oggetto della presente Convenzione.
Successivamente all'inizio dei lavori relativi all'opera pubblica, il Comune potrà richiedere eventuali integrazioni e modificazioni nei soli casi di cui al comma 1, lett. c) dell'art. 106 del D.lgs. 50/2016.
- 7.10 Il Soggetto attuatore si obbliga a presentare al ROUA, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, verificati e validati a propria cura e spese e redatti in conformità ai relativi progetti definitivi.
- 7.11 Il Soggetto attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Milano prima di procedere alla rimozione delle alberature esistenti l'importo complessivo pari a euro 147.447,56, a titolo di compensazione per la mancata ripiantumazione e euro 123.289,92 per le attività di monitoraggio, così come stabilito dalle vigenti disposizioni legislative.

ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA – EDIFICI “CASERMETTE”

OPERE A SCOMPUTO ONERI PER ATTIVITÀ DI INTERESSE PUBBLICO E BANDO DI CONCESSIONE DI SERVIZI



- 8.1 E' interesse prioritario dell'Amministrazione destinare gli edifici denominati C1, C2 e C3 (anche "Casermette"), sovrastanti l'area oggetto della cessione di cui al precedente articolo 3.1 lett. b) ad attrezzature di interesse educativo / formativo professionale / formativo per le attività produttive o ad altra attività pubblica / di interesse pubblico meglio individuata in esito alla procedura di evidenza pubblica da svolgersi secondo le modalità di cui al successivo comma 4.
- 8.2 E' consentita la destinazione a commercio per la vendita / la somministrazione di alimenti e bevande, dei beni / servizi dei prodotti nel corso delle attività di formazione, anche mediante attività di ristorazione, senza che ciò costituisca SL in quanto funzionale alla formazione, purché tali superfici risultino complementari ed accessorie al servizio stesso, come disciplinato dall'art 6.3 a) del PdS.
- 8.3 Ai sensi dell'art. 7.2 lett. a), il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire i lavori di ristrutturazione degli immobili vincolati, già destinati a caserma, per un importo ad oggi stimato in € 9.603.339,82 come da progetto di fattibilità tecnico-economica già asseverato dai competenti uffici tecnici comunali, allegato al presente atto sub X (il "Progetto"), a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- 8.4 Qualora l'importo stimato per il Progetto, pari a € 9.603.339,82, risulti inferiore al costo effettivo delle opere, la differenza sarà a carico del Soggetto Attuatore, con esclusione degli allestimenti, degli arredi, degli impianti speciali attinenti alle funzioni da insediare e di qualsiasi intervento che ecceda le opere edilizie e impiantistiche.
- 8.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a redigere d'intesa con il Soggetto Aggiudicatario (futuro Gestore), individuato in esito alla procedura pubblica di concessione dei servizi delineata alla premessa v) del presente atto, il progetto definitivo dei lavori di ristrutturazione di cui al presente articolo e di conformarsi nella fase di realizzazione ai contenuti progettuali così definiti nei limiti di cui all'importo del Progetto stimato.
- 8.6. Il Comune di Milano ed il Soggetto Attuatore concordano che la ristrutturazione degli immobili C1, C2 e C3 nonché l'individuazione del Gestore costituiscono obiettivo prioritario per la riqualificazione delle aree oggetto del presente Piano Attuativo e faranno quanto possibile per avviare tempestivamente le attività necessarie, anche in anticipo rispetto al cronoprogramma di cui all'allegato X; In particolare, come da premessa v) della Convenzione, l'Amministrazione ha attivato la procedura pubblica per l'individuazione del Soggetto Aggiudicatario che dovrà gestire le attività di formazione con pubblicazione del bando in data 00.00.2020 (coordinare con premesse e dare atto eventuali sviluppi); Ove la procedura pubblica in corso non si concluda con l'individuazione di un Soggetto Aggiudicatario, il Comune di Milano si impegna a pubblicare senza indugio, e comunque entro e non oltre 1 anno dalla conclusione della



precedente, un nuovo bando di concessione di servizi o altra e adeguata procedura ad evidenza pubblica.

Il termine di un anno potrà essere rideterminato a seguito di motivate e circostanziate esigenze.

- 8.7 Nel caso in cui il mancato buon esito della procedura pubblica sia riconducibile alla natura delle funzioni pubbliche previste dal Bando pubblicato ed emerga un interesse pubblico di ordine differente o sopravvenga una diversa valutazione dello stesso, l'Amministrazione si riserva di valutare la previsione di una tipologia di opera di urbanizzazione secondaria in alternativa a quella prevista all'art. 7.2. e al primo comma del presente articolo, fermo restando che il progetto della nuova attrezzatura non potrà eccedere il limite di spesa di € 9.603.339,82.
- 8.8 In ogni caso, decorsi 3 anni dalla stipula della presente Convenzione senza individuazione del Soggetto Aggiudicatario, l'Amministrazione provvederà ad indirizzare d'intesa con il Soggetto Attuatore la progettazione definitiva dei lavori di ristrutturazione dei tre immobili - casermette per consentirne il completamento nei tempi indicati dal cronoprogramma di cui all'allegato "X";
- 8.9 Ove non sia possibile rispettare la tempistica prevista dal cronoprogramma per la riqualificazione delle "Casermette" per ritardi ascrivibili all'Amministrazione, non troveranno applicazione le previsioni di cui ai successivi art. 11.8 e 11.9 per la UCP di riferimento.
- 8.10 La disciplina prevista dal presente articolo, in quanto specifica, prevale sulle altre norme della Convenzione.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA, DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO E DI PARTECIPAZIONE, VIGILANZA

- 9.1 Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35, comma 1 del D.lgs. 50/2016 (il "Codice dei Contratti Pubblici") sono considerati gli importi dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria (funzionali e complementari) e secondaria di cui all'art. 8, il cui importo totale – senza la riduzione del 12% - è pari a € 16.252.104,05, si dà atto che per l'esecuzione di tali opere e attrezzature, 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 Pubblici.
- 9.2 In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione il Soggetto attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.



- 9.3 Il Soggetto attuatore si obbliga a presentare, in fase di esecuzione, la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) al Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere e delle Attrezzature (ROUA).
- 9.4 Il Soggetto attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e/o dell'attrezzatura da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale in coerenza con le norme del Codice dei Contratti Pubblici e del relativo regolamento di attuazione (il "Regolamento"). 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 L. 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. "white list") di cui al comma 52 del citato articolo 1.
- 9.5 In relazione alle opere di urbanizzazione, 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.
- 9.6 Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione il Soggetto attuatore si obbliga ad inserire nel bando di gara 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.
- 9.7 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. 80 del Codice dei Contratti Pubblici, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.



- 9.8 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 l'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.
- 9.9 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).
- 9.10 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.
- 9.11 Il Soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e dell'attrezzatura.
- 9.12 Il Soggetto attuatore, in coerenza con le "*Linee guida per la sperimentazione di percorsi partecipati nell'ambito delle Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e adozione della carta della partecipazione dell'Istituto Nazionale di Urbanistica*", approvate con delibera di Giunta Comunale n. 1086/2016, si impegna a svolgere le attività informative obbligatorie ivi previste – cfr. par. 1 "Attività di informazione (obbligatoria)" - e a darne comunicazione via e-mail all'Area comunale procedente (Sportello Unico per l'Edilizia) prima dell'inizio dei lavori.
- 9.13 Il Soggetto attuatore prende atto che il Comune – anche ai sensi degli artt. 146 e ss. del nuovo Regolamento Edilizio - 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; in particolare 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



dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dalle Aree competenti.

ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

- 10.1 Le opere di urbanizzazione e l'attrezzatura pubblica di servizio, ancorché di importo, ciascuna, pari o inferiore a 1 milione di euro, 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 del cap. 17 delle citate Linee Guida.
- 10.2 Entro trenta 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.
- 10.3 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 la data di consegna lavori al ROUA, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il Soggetto attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo ad una commissione, sempre entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori.
- 10.4 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 citate 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.
- 10.5 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 (se soggetto diverso dal Soggetto attuatore), il ROUA devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 10.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura, per accertare la conformità delle opere e dell'attrezzatura realizzate al progetto



svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.

- 10.7 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 programma temporale allegato alla presente Convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.
- 10.8 Il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 10.9 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 dell'attrezzatura, 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.
- 10.10 Il Soggetto attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e dell'attrezzatura derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o, nei casi più gravi, prevedendone la demolizione.
- 10.11 Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP che, a sua volta, lo trasmette al ROUA per la presa d'atto del dirigente.
- 10.12 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.
- 10.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il Soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROUA gli elaborati "*as built*" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.



- 10.14 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 5 (“Condizioni e precisazioni per la cessione delle aree”), le opere e l’attrezzatura, realizzate come previsto dall’art. 7, sono consegnate dal Soggetto attuatore al Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo e/o di regolare esecuzione dei lavori nei casi consentiti dal Codice dei Contratti Pubblici. La presa in carico delle opere e delle 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 dell’area comunale consegnataria, entro e non oltre 6 mesi dal rilascio del certificato. Trascorso tale termine senza la sottoscrizione del verbale, purché per cause non imputabili al Soggetto attuatore, l’area e le relative opere e attrezzature s’intendono comunque consegnate e prese in carico dal Comune senza più alcuna responsabilità da parte del Soggetto attuatore.
- 10.15 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare le opere e/o l’attrezzatura, ovvero parti di essa (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), 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, nonché ad accertare che dall’utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.
- 10.16 La consegna anticipata delle opere e dell’attrezzatura viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il Soggetto attuatore, con il RUP e il ROUA e il referente dell’area comunale competente che sottoscrivono il relativo verbale.
- 10.17 Fermo restando quanto previsto dal comma 3 dell’art. 230 del citato Regolamento restano a carico del Soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.

ART. 11 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

- 11.1 Il Soggetto attuatore (o suo avente causa) si obbliga alla gestione delle aree pubbliche oggetto degli interventi di cui al precedente art. 3.1 lett. c) per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna di cui al precedente art. 10.14 della porzione di parco pubblico PA1 individuata nella planimetria di cui all’Allegato 11 e comunque, in assenza del verbale di consegna, per un periodo massimo di 3 (tre) anni a decorrere da sei mesi dall’emissione del certificato di collaudo, secondo quanto *infra* specificato.
- 11.2 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, delle seguenti attività:



- a) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde compreso qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto con relativa assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti all'interno dell'area, fatta esclusione dell'impianto di illuminazione pubblica e del consumo di acqua potabile delle eventuali fontanelle presenti;
- b) pulizia delle aree fatta esclusione dello svuotamento dei cestini che rimarrà a carico del Comune.

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

- 11.3 Per l'esecuzione delle attività di cui al punto precedente il Soggetto attuatore si impegna a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori e a provvedere alla conservazione nelle migliori condizioni di manutenzione, efficienza e fruibilità delle eventuali strutture, manufatti, impianti e quant'altro presente nelle aree interessate; ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione riguardante tali opere dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dall'Area comunale competente.

Le obbligazioni di cui al punto 10.2 dovranno essere svolte secondo le prescrizioni relative alla gestione delle aree verdi redatte a cura dell'area competente e vigenti al momento della sottoscrizione del verbale. Con riferimento alle medesime obbligazioni, il Comune potrà richiedere motivatamente che gli adempimenti siano anticipati o siano svolti con maggiore frequenza rispetto a quanto indicato nelle prescrizioni citate.

Il Soggetto attuatore dichiara che, al momento della stipula della presente convenzione, ha preso visione delle prescrizioni citate, riconoscendo le stesse come atto specificativo ed integrativo delle obbligazioni contenute nel presente articolo della convenzione; il documento contenente le suddette prescrizioni verrà formalmente consegnato al Soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di consegna.

- 11.4 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 a carattere o di interesse pubblico; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

- 11.5 Il Soggetto attuatore per i 3 (tre) anni di gestione di cui all'10.1 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 dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante, degli arredi, dei manufatti, degli impianti o delle strutture danneggiate, anche se per effetto di



atti vandalici, con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni dell'area 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 nel successivo art. 14 ("Garanzie e penali").

- 11.6 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 pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui al successivo art. 14 ("Garanzie e penali").

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 citate penali di cui all'art. 14 ("Garanzie e penali").

- 11.7 Per le aree oggetto di obbligo di gestione ai sensi del presente articolo, tre mesi prima dello scadere del termine di cui al precedente 10.1, il Soggetto attuatore, provvede a richiedere sopralluogo congiunto al referente dell'area competente alla gestione delle aree in oggetto. In occasione del sopralluogo, il Soggetto attuatore consegna il piano e il fascicolo di manutenzione aggiornato e il referente dell'area 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 10.1 e, comunque, fino alla data della sottoscrizione del verbale di ripresa in carico da parte della competente area 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 10.2, previa verifica di insussistenza di insoluti a carico del Soggetto attuatore.

- 11.8 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 le relative penali indicate al successivo art. 14 (“Garanzie e penali”), che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ARTICOLO 12 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- 12.1 Il Piano oggetto della presente Convenzione dovrà essere completato entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente Convenzione e la sua attuazione è regolata dal “Programma temporale delle opere” allegato al presente atto (**Allegato n. 5**), secondo le specificazioni e la suddivisione per stralci funzionali (di seguito “Unità di coordinamento funzionale”) come ivi riportate nella “Planimetria Unità di Coordinamento Funzionale” allegata al presente atto (**Allegato n. 11**).
- 12.2 In ragione dell’entità e della rilevanza dell’ambito coinvolto e al fine di un equilibrato sviluppo esecutivo, l’attuazione degli interventi previsti dal presente Piano viene articolata in tre “Unità di coordinamento funzionale” (così come individuate nella tavola in **Allegato 11**):
- 12.3 L’Unità di coordinamento funzionale individuata con la lettera A (“**UCF A**”) è destinata all’edilizia residenziale sociale e alle funzioni commerciali ai piedi degli edifici ed è suddivisa in tre Unità minime d’intervento (“**UMI**”), così come individuate con la rispettiva SL nella tavola in **Allegato 11**. Per ogni UMI si dovrà chiedere il relativo titolo edilizio.
- 12.4 L’Unità di coordinamento funzionale individuata con la lettera B (“**UCF B**”) è destinata all’edilizia residenziale libera, all’edilizia residenziale sociale e alla funzione terziaria e commerciale ed è suddivisa in tre UMI, così come individuate con la rispettiva SL nella tavola in **Allegato 11**. Per ogni UMI si dovrà chiedere il relativo titolo edilizio.
- 12.5 L’Unità di coordinamento funzionale individuata con la lettera C (“**UCF C**”) è destinata all’edilizia residenziale libera e alla funzione terziaria e commerciale ed è suddivisa in due UMI, così come individuate con la rispettiva SL nella tavola in **Allegato 11**. Per ogni UMI si dovrà chiedere il relativo titolo edilizio.
- 12.6 È necessario completare, prima dell’agibilità di qualsivoglia edificio ricadente nel Piano Attuativo, (i) le urbanizzazioni primarie di cui all’art. 3.1 lett. a) individuate con la sigla V1 nella Planimetria Unità di Coordinamento Funzionale allegata alla presente Convenzione (**Allegato 11**) e (ii) la porzione di parco pubblico PA1 individuata nella Planimetria Unità di Coordinamento Funzionale allegata alla presente Convenzione (**Allegato 11**).
- 12.7 Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, il Soggetto attuatore non fosse in grado di rispettare i termini massimi di cui sopra, quest’ultimo potrà chiedere che, ai sensi dell’art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell’art. 46, comma 2, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Piano oggetto della presente Convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro termini diversi e,



comunque, per le parti pubbliche, non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto.

- 12.8 La richiesta dei permessi di costruire – o di altri idonei titoli abilitativi – per le opere pubbliche inserite in ciascuna Unità di coordinamento funzionale, dovrà essere antecedente (o contestuale) al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo, relativo al primo degli interventi privati inseriti nella medesima Unità di coordinamento funzionale.
- 12.9 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche inserite in ciascuna Unità di coordinamento funzionale dovrà intervenire, secondo le modalità precisate al precedente art. 10, entro lo specifico termine previsto dal citato Programma temporale delle opere (**Allegato 5**) come ripreso dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque prima dell’analogha comunicazione relativamente al primo intervento privato inserito nella medesima Unità di coordinamento funzionale.
- 12.10 In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei titoli abilitativi nonché di ognuno dei termini di fine lavori indicati nel Programma temporale delle opere (**Allegato 5**), si applicheranno le penali definite al successivo art. 14.
- 12.11 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Piano Attuativo, a due o più soggetti, fermo restando quanto stabilito dal successivo art. 15, i proprietari delle aree potranno: costituire tra loro un consorzio, anche nella forma della società consortile, per attuare il Piano Attuativo. In alternativa, potranno attuare autonomamente le Unità di Coordinamento Funzionale di rispettiva proprietà, con l’obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione della rispettiva unità funzionale senza responsabilità solidale tra gli stessi. I proprietari delle aree rimarranno tuttavia solidalmente obbligati nei confronti del Comune per l’esatto e completo adempimento delle obbligazioni connesse alle opere di urbanizzazione funzionali a tutte le Unità di Coordinamento Funzionale, quali precisate all’art. 12.6, fino a quando il consorzio tra loro non costituito non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal successivo art. 14.

ARTICOLO 13 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

- 13.1 La quota di superficie lorda di pavimento destinata ad edilizia residenziale sociale indicata nel precedente art. 2.1 a.4) (“**Oggetto del Piano**”) del presente atto, da realizzarsi da parte del Soggetto attuatore, verrà regolamentata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. (la “**Convenzione Sociale**”), in coerenza con i criteri e le modalità di cui alla deliberazione consiliare n. 42/2010 e s.m.i. (par. 1.2 e ss.) e sulla base di quanto definito nel presente articolo; detta quantità di edilizia residenziale convenzionata, se richiesto dal Soggetto attuatore, potrà essere incrementata, ferma restando la complessiva SL residenziale prevista dal Piano e l’impegno



Del Soggetto attuatore a realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dalla presente convenzione.

- 13.2 La Convenzione Sociale dovrà stabilire, mediante apposito piano finanziario correlato ai costi degli interventi, i prezzi di cessione degli alloggi da realizzare determinati applicando i criteri e le modalità di aggiornamento di cui alla citata deliberazione consiliare n. 42/2010 e s.m.i. Nella valutazione dei costi degli interventi e dei correlati prezzi di cessione degli alloggi non si terranno comunque in considerazione le eventuali maggiorazioni dovute in caso di migliorie aggiuntive richieste dall'acquirente.
- 13.3 Le superfici di riferimento per procedere alla stesura del piano finanziario di cui sopra dovranno tenere conto delle seguenti specifiche:
- superficie commerciale calcolata ai sensi dell'art. 5.8 della relazione tecnica allegata alla deliberazione consiliare n. 42/2010, dovrà essere maggiore della superficie lorda incrementata del 25%;
 - superficie complessiva calcolata ai sensi della D.G.R. 24.07.1998 n. 6/37691 $S_c = S_u + 60\%$ ($S_{nr} + S_p$), dovrà essere minore della superficie commerciale incrementata del 40%.
- Tali superfici, in fase di stipula, dovranno essere determinate analiticamente e potranno superare i limiti sopra esposti per effetto di scelte progettuali prescritte, in modo formale, da enti sovraordinati, dal Comune e dalla Commissione per il Paesaggio, che emergessero in sede di formazione del titolo abilitativo.
- 13.4 La Convenzione Sociale (unitamente al piano finanziario e all'ulteriore documentazione necessaria) potrà essere sottoscritta anche per singoli edifici (con la possibilità, quindi, di stipulare più convenzioni sociali). Ogni Convenzione Sociale dovrà, in ogni caso, essere sottoscritta prima del rilascio del relativo permesso di costruire o anteriormente alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo.
- 13.5 Per l'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 9.2 lett. b) delle NdA del PGT nella Convenzione Sociale verrà definito il canone di locazione per la tipologia scelta dal Soggetto attuatore con durata della locazione di 30 anni dalla data di ultimazione dei lavori. In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% del prezzo determinato ai sensi del precedente punto 12.2.
- 13.6 Si dà atto che, qualora le aree destinate agli interventi di edilizia convenzionata dovessero essere cedute dal Soggetto attuatore, la Convenzione Sociale del presente articolo verrà sottoscritta direttamente dal soggetto cessionario con il Comune, ferme restando le garanzie e le obbligazioni assunte dal Soggetto attuatore solidalmente obbligato sino alla totale assunzione degli obblighi e garanzie in capo al cessionario medesimo.



- 13.7 In relazione alle modalità di convenzionamento di cui ai precedenti commi, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., nonché dalla deliberazione consiliare n. 73 in data 21.12.2007 (**Allegato 3**), ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo.

ARTICOLO 14 - GARANZIE E PENALI

- 14.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto il Soggetto attuatore presenta alla stipula della presente Convenzione le seguenti fidejussioni (o polizze fidejussorie) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazioni:

- a) fidejussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 7 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;
- b) fidejussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria relative al parco, porzione PA1, di cui al precedente art. 7 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;
- c) fidejussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria relative al completamento del parco di cui al precedente art. 7 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;
- d) fidejussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla ristrutturazione degli edifici da destinare a servizi pubblici e dei relativi parcheggi di cui al precedente art. 7, senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;
- e) fidejussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla realizzazione delle piazze e verde di cui al precedente art. 7, senza la riduzione del coefficiente pari al 12%.

- 14.2 Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del Soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo di opere e attrezzature. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

Le garanzie di cui al precedente punto 1 lett. a) e b) e c) sono inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati.

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 dell'attrezzatura o al collaudo nei casi di consegna anticipata.



- 14.3 Per l'esecuzione degli adempimenti previsti dalla presente Convenzione, il Soggetto attuatore presenta, alla stipula della Convenzione, le seguenti fideiussioni (o polizze fideiussorie) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per l'importo complessivo di € (euro) pari all'1% del valore complessivo delle opere private come determinato nella Relazione economica allegata al Piano, spesa pari a € (euro.....):
- a) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente all'1% del valore complessivo delle opere private da realizzare nell'UCF A, di cui all'articolo 12.3 della Convenzione;
 - b) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente all'1% del valore complessivo delle opere private da realizzare nell'UCF B, di cui all'articolo 12.4 della Convenzione;
 - c) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente all'1% del valore complessivo delle opere private da realizzare nell'UCF C, di cui all'articolo 12.5 della Convenzione.

Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, a seguito del completamento di ogni UCF, tramite il perfezionamento dell'agibilità dell'ultimo degli edifici previsto nell'UCF stessa, provvederà allo svincolo della fideiussione/polizza relativa all'UCF ultimata.

- 14.4 Il Soggetto attuatore presenta al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui al precedente art. 11 garanzia fideiussoria rilasciata da (primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione) per un importo pari a (5% dell'importo complessivo degli interventi oggetto di manutenzione per anni 3 (tre) come indicato all'art. 11.1, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché gli arredi e le attrezzature, secondo le modalità concordate con i settori comunali competenti.
- 14.5 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 tre milioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree a verde e attrezzate, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.
- 14.6 In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.



In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli importi richiamati al precedente punto 13.1 saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio previste dal Piano Attuativo e non realizzate dal Soggetto attuatore.

14.7 In coerenza con quanto previsto dall'art. 103 del Codice dei Contratti Pubblici, 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, o del certificato di regolare esecuzione, o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

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

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

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

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

14.8 Nel caso di mancato rispetto del termine di presentazione dei titoli abilitativi nonché di fine lavori - previsti nel programma temporale e ripresi nel relativo titolo - di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, contestualmente alla proroga del termine, il Soggetto attuatore viene assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 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, fino ad una penale massima del 10% del valore dell'opera.

È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo nel caso il ritardo sia causato da ragioni oggettive da presentarsi al Comune entro 30 giorni precedenti alla scadenza del termine che determina l'applicazione della penale.

- 14.9 In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine prorogato che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al comma precedente, il Dirigente sentito il ROUA, intimerà al Soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni e avvierà il procedimento di riscossione coattiva del relativo importo della garanzia fideiussoria di cui al precedente comma 1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
- 14.10 Il Soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 11 ("Pulizia e manutenzione del verde pubblico") e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 11.6, si applica una penale pari a € 500,00 (euro cinquecento) per ogni giorno di ritardo nel caso di inadempimento dell'obbligo di manutenzione e gestione.
- 14.11 Nei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente dovesse protrarsi per n. 30 giorni, il Comune può risolvere gli accordi di cui all'art. 11, 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 (avendo a riferimento un tempo di gestione forfetariamente indicato in tre anni), da calcolarsi nella misura del 5% per anno del costo complessivo delle opere da gestire, rivalendosi sulla relativa garanzia.
- 14.12 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 D. Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., viene sanzionata con una penale nella misura compresa tra 5.000 e 50.000 euro.

ARTICOLO 15 - PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 15.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono di seguito le residue aree con destinazione fondiaria di proprietà del Soggetto attuatore, della superficie complessiva di mq. 43.266 circa, indicate in tinta sul tipo catastale, in scala 1:2.000, qui riportare al



presente atto come **Allegato 12**, e individuate nella Mappa di Milano – Catasto Terreni - come segue:
mappali del foglio
Coerenze a partire da nord e in senso orario:

- 15.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Piano, le obbligazioni assunte dal Soggetto attuatore con la presente Convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Prima del trasferimento il soggetto acquirente dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione della documentazione antimafia alla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente; il Comune si obbliga a comunicare eventuali elementi ostativi al subentro nelle obbligazioni contrattuali entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione decorsi i quali il subentro nelle obbligazioni convenzionali si ritiene ammissibile. 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 dal precedente art. 14.
- 15.3 Fermo restando quanto previsto al comma che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o l'efficacia di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 16 - SPESE E TASSE

- 16.1 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. ... copie conformi in carta semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del Soggetto attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 5.3.
- 16.2 Poiché le cessioni di cui all'art. 3 avvengono a titolo gratuito e nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, s'invoca il trattamento fiscale più favorevole.

ARTICOLO 17 - DICHIARAZIONI AI SENSI DEL DPR N. 380/2001



- 17.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, viene allegato al presente atto, come **Allegato 13**, il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Piano Attuativo, rilasciato dal Comune in data, R.I. n.;
- 17.2 Il Soggetto attuatore dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 18 - FORO DELLE CONTROVERSIE

- 18.1 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 Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano.

Allegati:

Allegato A poteri del Comune
Allegato B procura di CDP Investimenti Sgr Spa
Allegato C parere motivato VAS
Allegato D parere Commissione Paesaggio
Allegati E pareri Soprintendenza
Allegato F lettera Ministero della Difesa
Allegati G delibere di adozione e di approvazione del Piano Attuativo
Allegato H provvedimento di autorizzazione all'intervento di bonifica

Allegato 1 Planimetria di inquadramento dell'Area
Allegato 2 Planivolumetrico prescrittivo – Regimi Giuridici
Allegato 3 Normativa di Attuazione
Allegato 4 Relazione economica
Allegato 5 Programma temporale delle opere
Allegato 6 Planimetria aree in cessione - urbanizzazioni primarie
Allegato 7 Planimetria aree in cessione - urbanizzazioni secondarie
Allegato 8 Parere Area comunale viabilità e parcheggi
Allegato 9 Planimetria parcheggi pubblici e privati
Allegato 10 Planimetria delle reti e sottoservizi sovrapposti alle aree in cessione
Allegato 11 Planimetria Unità di Coordinamento Funzionale
Allegato 12 Planimetria delle Aree Fondiarie
Allegato 13 Certificato di Destinazione Urbanistica
Allegato 14 Planimetria di inquadramento catastale dell'Area