

COMUNE DI MILANO

DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

DIRIGENZIALE P.G. 336103 N. 55/2017

COMPOSTO DA PAG. 17

IL DIRETTORE DI AREA

Comune Arch. Marco Porta
di Milano

Milano



COMUNE DI MILANO

DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

ATTUATIVA E STRATEGICA

Ai sensi art. 18 D.P.R. 20/12/2000 n. 445

certifico che il presente documento è conforme

all'originale, composto da n. 9 fogli.

Milano il 20/7/2017

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta

BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LE SOCIETA' "INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A." E "FASEDUE S.R.L.", AD INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 26.9.2014 (N. 15837 REP. E N. 6131 RACC. A ROGITO NOTAIO M. GALBUSERA) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RELATIVO ALLE AREE E AGLI EDIFICI DI VIA E.T.MONETA 40-54

REPUBBLICA ITALIANA

Il duemiladiciassette

..... 2017

In Milano, nei locali del Comune di Milano, via Bernina 12

Avanti a me, notaio in, iscritto al Collegio Notarile di Milano,

SONO PRESENTI

"COMUNE DI MILANO" (di seguito indicato anche come "COMUNE"), con sede in Milano, piazza della Scala n. 2 – codice fiscale 01199250158 – rappresentato da, nato a (.....) il 19....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di via Bernina 12, Direzione Urbanistica, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, ed in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, come risulta da, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera **"A1"**, in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. ... in data (atti P.G. .../7/2017) portante indirizzi per il completamento della fase attuativa del P.I.I. in oggetto, *infra* meglio citata ed allegata sotto la lettera **"B"**, e dall'altra parte:

"INVESTIRE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A." con sede in Roma, via Po n. 16/A, capitale sociale di euro 14.770.000,00 i.v., numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma e Codice Fiscale 06931761008, iscritta al R.E.A. di Roma al n. 998178, società costituita in Italia secondo l'ordinamento italiano iscritta al n. 50 dell'Albo delle SGR tenuto dalla Banca d'Italia, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Banca Fintat Euramerica s.p.a., quale società di gestione del fondo comune chiuso di investimento immobiliare etico multicomparto riservato ad investitori qualificati denominato FONDO IMMOBILIARE DI LOMBARDIA – COMPARTO UNO, in persona del suo amministratore dott., nato a (.....) il 19....., domiciliato per la carica presso la sede sociale in, a quanto *infra* autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data che per estratto autentico per me notaio trovasi allegata sotto la lettera **"A2"** al presente atto (di seguito per brevità

indicata anche come "Investire SGR SPA"),
"FASEDUE S.R.L.", con sede legale in Milano, via Carroccio, n. 8, capitale sociale di euro 40.000, i.v., iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale n. 07010470966, in persona del signor domiciliato in, via, munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale a rogito per notaio che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A3" (di seguito per brevità indicata anche come "FASEDUE");

PREMESSO CHE

- a) il P.I.I. di cui all'oggetto è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53/2012 in data 19.11.2012 ed è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 in data 16.5.2013;
- b) con atto n. 15837 rep. e n. 6131 racc. del 26.9.2014 a rogito notaio Marina Galbusera, registrato a Monza il 15.10.2014 serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano ai nn. 51826-51827-51828-51829 gen. d'ordine e ai nn. 37736-37737-37738-37739 part. di trascr., è stata sottoscritta la relativa convenzione attuativa (di seguito "**Convenzione PII**") tra il Comune di Milano e le società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l.;
- c) successivamente alla sottoscrizione della Convenzione PII, la società B&BM ha proceduto:
 - in data 30.10.2014 (prot. n. MI0547300) alla variazione del mappale 277 (da mq. 1.302 a mq. 1.750) del foglio 38, soppressione dei mappali 30, 114, 218 e 241, con contestuale variazione dello stesso mappale 277 (soppresso) a mappale 282 (mq. 1.750);
 - in data 12.12.2014 (prot. MI0668487) al frazionamento del mappale 282, originando il nuovo mappale 282 (mq. 1.722) e il mappale 283 (mq. 28);
- d) successivamente alla sottoscrizione della Convenzione PII e dei frazionamenti citati, con atto a rogito notaio Ruben Israel, n. 25256 rep. e n. 91949 racc., in data 23.12.2015, registrato in data 24.12.2015 all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 al n. 36922 serie 1T e trascritto, in data 24.12.2015, presso l'Ufficio Provinciale di Milano – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 ai nn. 75614 reg. gen. e 52499 reg. part., B&BM s.r.l. ha ceduto a "Investire SGR SPA" l'area sita in Comune Milano, via E.T. Moneta n. 54, avente superficie catastale complessiva di mq. 10.772, contraddistinta al Catasto Terreni con i mappali 281 (corrispondente all'area fondiaria descritta all'art. 15.1 lett. a della Convenzione PII), 282 e 283 (corrispondenti all'area privata asservita all'uso pubblico descritta all'art. 5.1 della Convenzione PII) del foglio 38;



- e) successivamente all'atto di cessione di cui alla precedente lett. d), "Investire SGR SPA" ha proceduto, in data 28.4.2017 (prot. MI0204299), al frazionamento dei mappali 281 (mq. 9.022) e 282 (mq. 1.722), originando i nuovi mappali 281 (mq. 432), 282 (mq. 1.720), 284 (mq. 5.165), 285 (mq. 3.427);
- f) onde dare attuazione alle previsioni del P.I.I., nel rispetto dell'art. 12.1 della Convenzione PII, in data 25.3.2015, è stata presentata istanza per il permesso di costruire relativo al parcheggio pubblico insistente sul mappale 274, permesso n. 107 rilasciato in data 15.6.2016 e ritirato dall'operatore in data 8.11.2016;
- g) tra agosto 2015 e marzo 2017 "Investire SGR SPA" (fino al momento dell'acquisto dell'area unitamente al precedente operatore), ha presentato una serie di istanze di aggiornamento e reimpostazione del P.I.I., progressivamente rimodulate in ragione dell'interlocuzione con l'Amministrazione comunale, conclusivamente finalizzate a: 1) riarticolazione dell'impianto planivolumetrico del Programma e contestuale ampliamento e/o ridisegno delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, 2) completa rimodulazione delle modalità gestionali della quota di edilizia residenziale di nuova costruzione, 3) definizione di un nuovo assetto delle opere di urbanizzazione, 4) revisione del programma temporale di attuazione;
- h) a seguito di istruttoria tecnica e di raccolta di pareri da parte degli organi di competenza (Commissione del Paesaggio, Comitato Intersettoriale Mobilità, Municipio 9), le istanze sono risultate ammissibili e le proposte di aggiornamento e reimpostazione del P.I.I. hanno trovato conferma con la citata Determinazione Dirigenziale n. in data(atti P.G. .../7/2017),

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente ai seguenti allegati

Allegato [A1]: determinazione Sindacale del Comune di Milano in data P.G. n.,

Allegato [A2]: deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Investire SGR SPA in data,

Allegato [A3]: deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Fasedue s.r.l. in data,

Allegato [B]: determinazione dirigenziale n. ... del ... atti P.G./7/2017 (senza allegati),

Allegato [C]: Tipo catastale (dis. n. 88 in data 3.5.2017), in scala 1:1.000,

Allegato [D]: Planivolumetrico prescrittivo - aggiornamento maggio 2017,

Allegato [E]: Normativa di attuazione – aggiornamento luglio 2017,

Allegato [F]: Individuazione opere di urbanizzazione – maggio 2017,

Allegato [G]: Programma temporale di attuazione dei lavori - aggiornamento luglio 2017,
Allegato [H]: certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 2017;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - VALIDITA' CONVENZIONE ATTUATIVA DEL P.I.I. E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PRESENTE ATTO INTEGRATIVO

- 1.1 Fatto salvo quanto diversamente stabilito, integrato e/o rettificato con il presente atto, la convenzione attuativa del P.I.I. citata in premessa sotto la lettera b), rimane interamente valida ed efficace.
- 1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente convenzione viene sottoscritta anche dalle società Fasedue s.r.l. esclusivamente in quanto proprietaria di area ed edifici all'interno del perimetro del P.I.I. propriamente detto; la medesima Società, con il presente atto non assume più alcun impegno per la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal P.I.I. stesso, dalla Convenzione PII e dalla presente integrazione.

ARTICOLO 2 – REVISIONE AMBITO DEL PROGRAMMA

- 2.1 Ferme restando la localizzazione e la conformazione delle superfici oggetto di cessione e fondiarie (comprehensive delle aree asservite all'uso pubblico come risagomate ed incrementate in forza del successivo art. 5) ai sensi della Convenzione PII, l'Ambito del Programma esterno al perimetro del P.I.I. propriamente detto re-individua sul Tipo catastale (dis. n. 88 in data 3.5.2017 in scala 1:1.000) allegato al presente atto sotto la lettera "C", le aree oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della Convenzione PII e della presente integrazione, come segue:
 - a) area di proprietà comunale indicata in **tinta terra di Siena e lettera "A" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 5.907** circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 38, area incensita denominata via Ernesto Teodoro Moneta e al foglio 72 a parte dell'area denominata via Cialdini;
 - b) area di proprietà comunale indicata in **tinta terra di Siena e sigla "A1" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 117** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 68, a parte dei mappali 78 e 85;



- c) area di proprietà comunale, o comunque di uso pubblico, indicata in **tinta terra di Siena e sigla "A2" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 178** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 69, a parte di area incensita denominata via Vincenzo Caldesi;
- d) area di proprietà comunale indicata con bordo in **tinta terra di Siena e lettera "B" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 9** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 38, mappale 179;
- e) area di proprietà comunale, o comunque di uso pubblico, indicata in **tinta terra di Siena e sigla "C" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 653** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 70, a parte di area incensita denominata via Don Bartolomeo Grazioli, a parte di area incensita denominata via Pedroni e a parte del mappale 2.

ARTICOLO 3 – REVISIONE OGGETTO DEL PROGRAMMA

- 3.1 Ferme restando le previsioni della Convenzione PII - in termini quantitativi (mq. 3.162 di s.l.p.), funzionali e di modalità di intervento – relative agli edifici esistenti di proprietà di Fasedue s.r.l., Investire SGR SPA si impegna nei confronti del Comune di Milano, a dare attuazione al Programma integrato di intervento relativo alle aree richiamate e descritte al precedente art. 2, realizzando:
- a) nelle aree fondiarie di cui al successivo art. 11, interventi edilizi di nuova costruzione per complessivi **mq. 21.067** max. di s.l.p. (superficie lorda di pavimento), così articolati:
 - a1) mq. 12.640 min. destinati a residenza convenzionata agevolata di cui mq. 11.376 min. in locazione (e ferme restando le specificazioni del successivo art. 3.2);
 - a2) mq. 6.320 max. destinati a residenza convenzionata ordinaria con previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi per l'accesso;
 - a3) mq. 2.107 max. destinati a coabitazioni con servizi condivisi ("co-housing");
 - b) mq. 250 max. (qualificabili in termini di c.d. "s.l.p. convenzionale") di spazi destinati a servizi di cui all'art. 4.7 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi del vigente P.G.T. non costituenti s.l.p. ai sensi della lettera m) dell'art. 4.6 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole riferibili alla categoria di centro aggregativo multifunzionale;

- c) nelle aree di cui al precedente art. 2 e in quelle già oggetto di cessione, le opere di urbanizzazione e aggiuntive già previste dalla Convenzione PII come riarticolate ai sensi del successivo art. 7.
- 3.2 Le Parti danno atto che la disciplina specifica dell'intera quota di s.l.p. di cui alla precedente lett. a) nonché degli spazi di cui alla lett. b) interverrà con l'apposita convenzione di cui all'art. 13 della Convenzione PII, i cui contenuti, tempi e modalità di presentazione rimangono confermati seppur adattati alla nuova articolazione tipologica prevista nel presente articolo e con le seguenti specificazioni:
- possibilità di destinare mq. 1.000 max. della quota di residenza convenzionata agevolata in locazione di cui al precedente art. 3.1 lett. a1) al cosiddetto "uso condivisione" finalizzato ad evitare la cumulabilità del reddito dei nuclei familiari assegnatari (al pari di quanto previsto per la quota di coabitazione di cui al precedente art. 3.1 lett. a3));
 - possibilità di attribuire una quota massima del 15% della residenza convenzionata agevolata in locazione di cui al precedente art. 3.1 lett. a1) a soggetti del c.d. "Terzo Settore" che erogino servizi di tipo residenziale;
- 3.3 Il rilascio/presentazione dei titoli abilitativi degli interventi privati per la realizzazione della s.l.p. di cui al precedente art. 3.1 lett. a) non comporterà la corresponsione del contributo relativo al costo di costruzione, ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001.

ARTICOLO 4 – DOCUMENTAZIONE TECNICA PER L'ATTUAZIONE

- 4.1 L'attuazione degli interventi previsti dalla Convenzione PII e dal presente atto integrativo è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma integrato di intervento; in particolare si allegano al presente atto, sotto la lettera "D", il "Planivolumetrico prescrittivo – aggiornamento maggio 2017", in scala 1:1.000, sotto la lettera "E", la "Normativa di attuazione del Programma – aggiornamento luglio 2017", documenti che sostituiscono le precedenti versioni già allegate alla Convenzione PII rispettivamente sotto le lettere "I" ed "L" e, sotto la lettera "F", la tavola "Individuazione opere di urbanizzazione" – maggio 2017, con l'individuazione, appunto, delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico di Investire SGR SPA.





ARTICOLO 5 – RIMODULAZIONE SERVITU' PERPETUA DI USO PUBBLICO E COSTITUZIONE DI NUOVA SERVITU'

5.1 Con il presente atto la società Investire SGR SPA, in sostituzione dell'area oggetto di servitù perpetua di uso pubblico in forza dell'art. 5.1 della Convenzione PII, costituisce gratuitamente ed a tempo indeterminato, su area di analoga superficie complessiva pari a **mq. 1.750**, in parte sovrapposta alla predetta area di cui al citato art. 5.1, diritto di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano che, a mezzo del suo legale rappresentante, sin da ora accetta, con lo scopo di realizzarvi parcheggi a raso e ampliamento dello spazio di accesso al nuovo parco; tale area è rappresentata sul tipo catastale in scala 1:1.000 (dis. n. 88 del 3.5.2017) allegato al presente atto sotto la lettera "C" e individuata con **bordo azzurro** nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 281 parte, 282 e 283 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 280, 285, 281 (residuo), 284, 201, 254, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappale 274 del foglio 38.

5.2 Al fine di garantire l'attraversamento dell'area fondiaria e assicurare un ulteriore accesso al parco dalla via Moneta, la società Investire SGR SPA costituisce gratuitamente ed a tempo indeterminato (fatto salvo quanto specificato al punto successivo), su area avente una superficie complessiva pari a **mq. 430**, diritto di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta; tale area è rappresentata sul tipo catastale citato e individuata in **tinta azzurra** nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte del mappale 281 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 280, 284, 281 (residuo), 285 del foglio 38.

5.3 Con riferimento all'area oggetto di asservimento all'uso pubblico ai sensi del precedente punto, le parti dichiarano fin da ora che la predetta servitù potrà essere consensualmente eliminata se, per ragioni di sicurezza e/o di ordine pubblico che dovessero manifestarsi nel periodo di cinque anni successivo alla comunicazione di fine lavori sulla medesima area, una delle due parti ne farà formale richiesta e l'altra riconoscerà la effettiva sussistenza di dette ragioni; al termine dei cinque anni, il diritto di servitù si intenderà definitivamente consolidato e perpetuamente costituito senza la necessità di alcun adempimento in tal senso.

5.4 Le aree oggetto di asservimento di cui al precedente punto 5.1 non possono essere comprese all'interno della recinzione che delimita le aree fondiarie di proprietà della società Investire SGR SPA; l'eventuale cancello che dovesse essere previsto lungo la recinzione che delimiterà il parco

pubblico con le suddette aree rimarrà di proprietà del Comune, al pari della recinzione e o muro che delimita il parco verso il parcheggio oggetto di cessione (mapp. 274 del foglio 38) e verso la ferrovia; l'area di cui al precedente punto 5.2 potrà essere recintata nei varchi d'entrata/uscita; i relativi cancelli, verso il parco e verso il parcheggio, rimarranno di proprietà privata al pari di tutta la recinzione dell'area fondiaria; gli orari di apertura dei cancelli privati dovranno garantire comunque un'apertura al pubblico transito e alla sosta pedonale negli stessi orari e secondo le stesse modalità previste per gli altri accessi al Parco di villa Litta. L'obbligazione all'apertura e chiusura dei medesimi cancelli nonché le connesse responsabilità rimarranno in capo alla società Investire SGR SPA.

- 5.5 Fermo restando quanto aggiuntivamente disciplinato nel presente atto, per tutte le aree oggetto del presente articolo, rimangono valide le disposizioni di cui all'art. 5.2 della Convenzione PII (costi e spese di gestione e manutenzione, impegni in caso di costituzione di condominio).

ARTICOLO 6 – ADEMPIMENTI CATASTALI E CONSEGNA DELLE AREE PER LE NUOVE OPERE

- 6.1 Investire SGR SPA si obbliga, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di allineamento catastale, connesso ai nuovi interventi urbanizzativi di cui ai successivi articoli, e di eventuale nuovo frazionamento in conseguenza di quanto specificato al precedente art. 5.3; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro 30 giorni dalla certificazione di regolare esecuzione (per i riallineamenti connessi alle nuove opere urbanizzative).
- 6.2 Le aree pubbliche (se non già nella detenzione dell'operatore) destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 7, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere medesime e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna entro il termine massimo di 30 giorni dal perfezionamento del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e della relativa presa in carico da parte del Comune ai sensi del successivo art. 9.5.

ARTICOLO 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: TIPOLOGIA E RIMODULAZIONE, SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PRESENTAZIONE PROGETTI DEFINITIVI ED ESECUTIVI

- 7.1 Investire SGR SPA, fermi restando e confermati gli impegni già assunti (in



qualità di avente causa dei soggetti già obbligati con la Convenzione PII) relativi alla realizzazione dell'ampliamento del parco, del parcheggio pubblico, dei nuovi tratti di rete idrica e alla riqualificazione della c.d. "Cappella degli Appestati", come previsti dall'art. 8 della citata Convenzione, si impegna nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, ad eseguire le seguenti opere di urbanizzazione (complessivamente localizzate nella tavola "Individuazione opere di urbanizzazione" maggio 2017, qui allegata sotto la lettera "F"), in aggiunta o in sostituzione rispetto a quelle già previste dal PII e a scomputo degli oneri di urbanizzazione:

- a) riqualificazione dell'intero sedime dell'attuale via Moneta con realizzazione dei tratti di marciapiede attualmente mancanti nel tratto compreso tra via Pedroni e via Cialdini e nel prosieguo di quest'ultima verso nord, riduzione a senso unico di marcia nel medesimo tratto, intervento nel suo complesso comprensivo di segnaletica, illuminazione, scivoli per attraversamenti, risagomature in corrispondenza delle intersezioni, arredi per un importo indicativo di € 680.000,00 (euro seicentottantamila) circa, come stimato sulla base del progetto di fattibilità di cui alla tavola allegata;
- b) messa in sicurezza attraverso semaforizzazione dell'incrocio tra le vie Grazioli, Pedroni e Leningrado, comprensiva di segnaletica, riposizionamento illuminazione, risagomatura, riqualificazione e riordino dei marciapiedi interessati e degli attraversamenti pedonali per un importo indicativo di € 150.000,00 (euro centocinquantamila) circa come stimato sulla base del progetto di fattibilità di cui alla tavola allegata.

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 7.7, le Parti convengono che la passerella di attraversamento ciclo-pedonale di cui all'art. 8 della Convenzione di PII non venga più realizzata dall'operatore.

7.2 Investire SGR SPA si impegna altresì alla realizzazione di ulteriori eventuali interventi di urbanizzazione in diverso ambito urbano, sempre all'interno del Municipio 9, da definirsi - sulla base di motivata valutazione tecnica delle esigenze urbanizzative del contesto di riferimento - con altro strumento attuativo nel quale la società Investire SGR SPA sia coinvolta, di importo tale da raggiungere - in sede di verifica della congruità tecnico-economica dei progetti definitivi e unitamente agli importi asseverati delle opere previste a scomputo dalla Convenzione PII come rimodulate dal presente atto integrativo - l'ammontare complessivo massimo di € 2.072.794,40 come calcolato ai sensi del successivo art. 7.5.

La presentazione dei progetti, l'affidamento e l'esecuzione dei lavori di detti ulteriori interventi urbanizzativi, nonché tutti gli obblighi ed adempimenti

connessi, saranno disciplinati con separata convenzione attuativa da stipularsi tra le Parti, in coerenza con le disposizioni e i richiami del presente atto.

Se entro un anno prima del termine massimo di cui al successivo art. 12.1, tali interventi non saranno stati individuati e regolati nell'ambito di altro strumento urbanistico con la stipula della relativa convenzione attuativa, Investire SGR SPA non sarà tenuta alla realizzazione di tali opere e la stessa si impegna fin da ora al pagamento dell'eventuale somma a conguaglio necessaria a raggiungere il predetto importo massimo di € 2.072.794,40.

- 7.3 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere di cui ai precedenti punti 7.1 e 7.2 ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (come calcolato ai sensi del successivo art. 7.5), 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 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* (approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013).
- 7.4 In ragione del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle opere previste dal presente atto integrativo, lo scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione suddette da quanto ancora dovuto a titolo di oneri urbanizzativi potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria sia da quelli di urbanizzazione secondaria.
- 7.5 Qualora il valore effettivo di riconoscimento del complesso delle opere di urbanizzazione (di cui alla Convenzione PII come rimodulate e integrate dal presente atto ivi compreso il disposto dei precedenti punti 7.2 e 7.3) ammesse a scomputo risulti, in sede di verifica della congruità tecnico-economica dei progetti definitivi, inferiore a € 2.072.794,40 - importo complessivo pari alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i. calcolata ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 73/2007 nella misura ridotta del 50% (prevista nell'Allegato 3 della stessa per l'edilizia convenzionata), ma senza le riduzioni previste quale incentivi per risparmio energetico ai sensi dell'Allegato 5 della medesima Delibera ed ulteriormente incrementata del 5% - la differenza di spesa, ad integrale copertura di detto importo complessivo, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano in sede di rilascio dell'ultimo permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo.
- 7.6 Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento del complesso delle



- 7.6 Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento del complesso delle opere di urbanizzazione (di cui alla Convenzione PII come rimodulate e integrate dal presente atto ivi compreso il disposto dei precedenti punti 7.2 e 7.3) ammesse allo scomputo, risulti, in sede di verifica della congruità tecnico-economica dei progetti definitivi, superiore al citato importo complessivo di € 2.072.794,40, le parti concorderanno modificazioni progettuali al fine di contenere i costi entro detta quota massima garantendo, al contempo, la funzionale realizzazione del programma costruttivo.
- 7.7 Il progetto definitivo delle opere indicate nel presente articolo sarà presentato al Comune di Milano entro i termini previsti dal programma temporale richiamato al successivo art. 12.1, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità dei costi unitari riportati sul "Listino Comunale" vigente o, in caso di voci non riportate sul predetto listino, del Listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano in vigore al momento della presentazione.
- Con riferimento alla passerella ciclo-pedonale (già prevista dall'art. 8.2 della Convenzione PII e non confermata ai sensi dell'art. 7.1 del presente atto integrativo), Investire SGR SPA si impegna nei confronti del Comune di Milano alla redazione e consegna del progetto definitivo ed esecutivo dell'intera infrastruttura (comprensiva delle relative "pertinenze" progettuali quali percorsi di raccordo con quelli esistenti all'interno del parco e alberature di mascheramento adiacenti alla struttura), secondo le modalità previste dalla vigente normativa in materia di opere pubbliche e secondo i modelli in uso presso il Comune di Milano e tali da consentire al Comune stesso, previa assunzione degli atti di competenza, di procedere direttamente all'indizione della procedura di gara per l'esecuzione dell'opera. In particolare, Investire SGR SPA si impegna alla presentazione del progetto definitivo di detta infrastruttura entro 90 giorni dalla stipula del presente atto; la presentazione del progetto esecutivo avverrà invece a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale in coerenza con l'individuazione dei finanziamenti e la programmazione generale delle opere pubbliche e comunque, al massimo, entro un anno prima del termine di cui al successivo art. 12.1.
- 7.8 Fermo restando quanto specificato al precedente art. 7.6, il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle suddette opere pubbliche, con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del soggetto attuatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.
- 7.9 I titoli abilitativi agli interventi edilizi pubblici e privati del P.I.I. ed i relativi

allegati progettuali saranno predisposti nel rispetto delle vigenti disposizioni e, in particolare, del Regolamento Edilizio vigente al momento della presentazione della relativa domanda/dichiarazione/segnalazione con le specificazioni definite nella Normativa di attuazione di cui al precedente art. 4.1.

ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO, VIGILANZA

- 8.1 Investire SGR SPA è tenuta a garantire, in materia di normativa antimafia e di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, il rispetto di quanto previsto dal capitolo 9 delle citate "Linee guida", dagli artt. 149 e 150 del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano e dal D. Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione disciplinate dal presente atto.
- 8.2 Investire SGR SPA deve fare eseguire le opere di urbanizzazione da imprese in coerenza a quanto disposto dalle disposizioni di settore in materia di affidamento degli appalti pubblici vigenti al momento dell'avvio della procedura per l'affidamento medesimo.
- 8.3 Il Comune verificherà il rispetto di quanto previsto ai precedenti commi chiedendo all'occorrenza ad Investire SGR SPA la presentazione della documentazione comprovante l'avvenuta formalizzazione degli adempimenti richiesti dalla legge e dalle citate "Linee Guida", in quanto applicabili.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: FINE LAVORI, CERTIFICAZIONE REGOLARE ESECUZIONE E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

- 9.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 7, in ragione dell'importo complessivo delle stesse, vengono sottoposte alla certificazione di regolare esecuzione ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, a cura e spese del soggetto attuatore.
- 9.2 Il certificato di regolare esecuzione deve essere trasmesso al Comune per la presa d'atto del dirigente competente entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.
- 9.3 La conclusione effettiva dei lavori è comunicata dal soggetto operatore e attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra Investire SGR SPA, Comune di Milano, RUP, direttore dei lavori, impresa



aggiudicataria/esecutrice. Il Comune di Milano (Area Sportello Unico per l'Edilizia) 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 certificazione.

- 9.4 Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al Comune di Milano (Area Sportello Unico per l'Edilizia) gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.
- 9.5 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 6.2 e le relative opere sono consegnate da Investire SGR SPA al Comune, con apposito verbale, entro e non oltre 30 giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.
- 9.6 Gli obblighi di custodia e manutenzione e le connesse responsabilità restano a carico di Investire SGR SPA, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune, fino alla consegna delle opere ai sensi del punto precedente.

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: GARANZIE

- 10.1 Ferma restando la polizza fideiussoria già presentata all'Area Sportello Unico per l'edilizia a garanzia dell'adempimento della realizzazione del parcheggio pubblico (pari ad un importo di € 157.380,60) e a superamento dell'art. 14.1 della Convenzione PII, a garanzia degli ulteriori obblighi assunti con la Convenzione PII e di quelli assunti con il presente atto integrativo, Investire SGR SPA si obbliga a presentare, al momento del rilascio/presentazione dei titoli abilitativi degli interventi privati, fideiussione/polizza assicurativa per un importo pari a € 1.915.413,80 corrispondente alla differenza tra l'importo complessivo di cui al precedente art. 7 (€ 2.072.794,40) e l'importo della citata fideiussione per il parcheggio. Al momento del rilascio/presentazione dell'ultimo titolo abilitativo per opera pubblica, detta fideiussione/polizza assicurativa dovrà essere sostituita da:
- fideiussioni/polizze assicurative per importi congruenti con gli effettivi costi delle diverse opere di urbanizzazione come risultante dai relativi computi metrico-estimativi dei progetti definitivi (senza riduzione del 12%);
 - fideiussione/polizza assicurativa a garanzia del pagamento della differenza tra l'importo complessivo di cui al precedente art. 7.5 e l'importo asseverato delle opere di urbanizzazione di cui alla Convenzione PII (parco e parcheggio pubblico) senza riduzione del 12% e delle opere di urbanizzazione di cui al presente atto integrativo (di cui all'art. 7.1) con relativa riduzione del coefficiente pari al 12%.

10.2 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 alla certificazione di regolare esecuzione delle opere. 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 10.1 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.

10.3 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune di Milano 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 di Milano 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 ai soggetti attuatori (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 di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli importi delle fideiussioni richiamate al precedente punto 10.1 saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto integrativo e non realizzate dal soggetto attuatore.

10.4 Investire SGR SPA 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 regolare esecuzione, o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Investire SGR SPA 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 regolare esecuzione, 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.

La durata del periodo di garanzia è di due anni dalla data di emissione della certificazione di regolare esecuzione.

Investire SGR SPA consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di regolare esecuzione.

ARTICOLO 11 – PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, a seguito della rimodulazione ed incremento delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico di cui al precedente art. 5 e ferma restando l'area di proprietà della società Fasedue s.r.l., si descrivono di seguito le residue aree con destinazione fondiaria, di proprietà della società Investire SGR SPA, della superficie complessiva di **mq. 8.592**, indicate con bordo rosa con sovrapposti nn. 1 e 2 rossi sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "C", e individuate nella Mappa di Milano – Catasto Terreni - come segue:

- a) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 1 rosso** sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 3.427** ed individuata al mappale 285 del foglio 38.
COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 280, 281, 282 del foglio 38;
- b) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 2 rosso** sul tipo catastale predetto, della superficie catastale di **mq. 5.165** ed individuata al mappale 284 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 280, 201, 282, 281 del foglio 38.

- 11.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte da Investire SGR SPA con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Investire SGR SPA rimane comunque solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Milano 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. 10.
- 11.3 Fermo restando quanto previsto al punto 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 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 12 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO – PENALI PER INADEMPIMENTO

- 12.1 L'esecuzione degli interventi del P.I.I., tenuto anche conto dei provvedimenti abilitativi già intervenuti, dovrà completarsi nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 6 (sei) anni dalla stipula della Convenzione PII ed è regolata, per gli specifici adempimenti, dal *Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento luglio 2017)* che si allega al presente atto sotto la lettera "G" e che sostituisce integralmente quello allegato alla Convenzione PII e supera quanto previsto ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 12 della stessa Convenzione, compreso il vincolo al rilascio del titolo abilitativo per gli interventi privati rispetto al rilascio di quelli per le opere pubbliche.
- Si conferma peraltro che ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, il soggetto attuatore non fosse in grado di rispettare il termine 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. 93, comma 1, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Programma oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione.



- 12.2 Nel caso di mancato rispetto del termine di comunicazione di fine lavori entro il numero massimo di mesi previsto dal citato Programma temporale per l'ultimazione di ciascuna opera di urbanizzazione contemplata dal PII, il soggetto attuatore potrà essere assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 0,03% dell'importo delle singole opere, interessate da ritardo nell'esecuzione, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine fissato, fino ad una penale massima del 10% del valore dell'opera. E' fatta salva la disapplicazione della predetta penale qualora il mancato rispetto dei termini derivi da cause non imputabili al soggetto attuatore, ivi inclusi eventuali contenziosi insorti in fase esecutiva, ed è comunque riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.
- 12.3 In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al comma precedente, il Dirigente dell'Area che ha rilasciato i titoli abilitativi, intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni ed avvierà il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della relativa garanzia fideiussoria (presentata ai sensi del precedente art. 10.1, per le opere di cui al presente atto, o al momento di rilascio dei rispettivi titoli per le opere già oggetto della Convenzione PII), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
- 12.4 In coerenza con le risultanze del citato Programma temporale e fermo restando quanto specificato ai punti precedenti del presente articolo, l'agibilità degli edifici privati potrà essere rilasciata o conseguita solo dopo la comunicazione di fine lavori di tutte le opere pubbliche.

ARTICOLO 13 – SPESE E TASSE

- 13.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico di Investire SGR SPA, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n. ... di copie in carta semplice (oppure una copia digitale in luogo di copie in bollo e in carta semplice) dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro trenta giorni dalla stipula del presente atto.

Luglio 2017

20 LUG. 2017.

InvestiRE SGR S.p.A.
[Handwritten signature]



Investire SGR S.p.A.