



SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO ED INTEGRATIVO DELLA  
CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 16 FEBBRAIO 2005 TRA IL  
COMUNE DI MILANO E LA SOCIETÀ "INIZIATIVA IMMOBILIARE  
DUE S.R.L.", RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
RIGUARDANTE LE AREE POSTE TRA VIA A. RIZZOLI E VIA  
CAZZANIGA

TRA

Il COMUNE DI MILANO, in persona del \_\_\_\_\_ nato a  
\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, domiciliato per ogni effetto del presente atto  
a Milano, Via Bernina n. 12, che dichiara di intervenire nella sua qualità di  
dirigente del Comune di Milano, C.F. \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 71  
del vigente statuto del Comune di Milano, e agendo in esecuzione della  
deliberazione della Giunta Comunale in data \_\_\_\_\_ n.  
\_\_\_\_\_ qui allegata sotto "[●]" (di seguito anche il "Comune");

- da una parte -

Comune di Milano  
INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE  
PG 0272369 / 2018  
Del 19/06/2018 16:11:40  
COPIA  
A: U AMMINISTRATIVA

E

la società INIZIATIVA IMMOBILIARE DUE s.r.l., con sede in Milano, Via  
\_\_\_\_\_ iscritta presso la Cancelleria delle Società  
Commerciali del Tribunale di \_\_\_\_\_, al n. \_\_\_\_\_ Reg. Soc.,  
C.F. \_\_\_\_\_ in persona del \_\_\_\_\_, domiciliato in  
\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, che interviene al presente atto non  
in proprio ma quale \_\_\_\_\_ in forza di \_\_\_\_\_  
qui allegato sotto "[●]" (di seguito il "Soggetto attuatore" oppure  
"Operatore")



- da una parte -

INIZIATIVA  
IMMOBILIARE  
DUE SRL

di seguito congiuntamente denominate "Parti"

PREMESSO

- a) che la Società Iniziativa Immobiliare Due SrL, era proprietaria, in  
forza dell'atto di compravendita stipulato in data 30 novembre 2000,  
n.30435 serie 2, registrato in atti privati in data 20 dicembre 2000, e  
del verbale di assemblea stipulato in data 12 dicembre 2000, n. 47331  
serie 1A, registrato in Atti Pubblici in data 15 dicembre 2000, del  
complesso immobiliare sito nel Comune di Milano, compreso tra la  
via Angelo Rizzoli e la via Cazzaniga (l'"Area"), individuato con  
contorno rosso nella planimetria catastale in scala 1:1000, allegata sub  
"A", classificato, dal previgente Piano Regolatore Generale di Milano  
del 1980, per una parte, pari a mq 67.388, nell'ambito della zona  
omogenea "B1", con destinazione funzionale "I - Industria e  
artigianato", e per altra parte, pari a mq 10.284, in Zona "VC - Spazi  
pubblici a parco e per il gioco e lo sport a livello comunale";

- 
- 
- b) l'Area è individuata all'interno del vigente "Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico" (il "PAI") all'interno della fascia C "Area di inondazione per piena catastrofica" (art. 31 NTA);
- c) L'operatore ai sensi della normativa dell'allora vigente PRG aveva presentato in data 31 luglio 2001 una proposta di Piano di Lottizzazione che, all'esito dell'istruttoria condotta dagli uffici competenti, è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 62/04 del 1 dicembre 2004 (il "Piano di Lottizzazione" o "PL");
- d) In data 16 febbraio 2005, con atto a rogito dott. Sergio Todisco, Notaio in Milano (rep. n. 163.859) registrato a Milano, Agenzia delle entrate Ufficio di Milano 5° in data 24 febbraio 2005 alla Serie Pubblici, è stata sottoscritta tra il Comune di Milano e la Società la convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione (la "Convenzione");
- e) il Piano di Lottizzazione è stato successivamente parzialmente attuato mediante l'edificazione degli edifici A2, B5, C, D, ricadenti nel lotto perimetrato in bordo Blu tratteggiato nella planimetria allegata sotto "B" (di seguito per brevità denominato "Lotto 1") mentre la restante porzione dell'Area, perimetrata in bordo Rosso tratteggiato nella planimetria allegata sotto "B" (di seguito per brevità denominato "Lotto 2") è rimasta del tutto inattuata;
- f) con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Carlo Marchetti del 30 giugno 2010 (rep. n. 6952) la Società ha venduto a Fondo Anastasia - Fondo comune di investimento di tipo chiuso la proprietà dei fabbricati posti nel Lotto 1 denominati Edificio A2 ed Edificio B5;
- g) con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Carlo Marchetti del 29 luglio 2010 (rep. n. 53451) la Società ha venduto a Fondo Anastasia - Fondo comune di investimento di tipo chiuso la proprietà del fabbricato posto nel Lotto 1 denominato Edificio D;
- h) con atto di compravendita a rogito Notaio dott. Filippo Zabban del 27 settembre 2006 (rep. n. 7049) la Società ha venduto a Rizzoli Property Holdings S.r.l. la proprietà del fabbricato posto nel Lotto 1 denominato Edificio C;
- i) gli atti di compravendita di cui alle precedenti premesse g) e h) precisano che tutti gli obblighi derivanti dal Piano di Lottizzazione rimangono in capo alla Società iniziativa Immobiliare Due Srl la quale, pertanto, rimane l'unico Soggetto Attuatore del PL anche ai fini del presente atto modificativo ed integrativo;
- j) in data 12/09/2007 è stato presentato dall'operatore istanza di Permesso di Costruire - PG 802075 - relativamente al progetto del parco pubblico; tale istanza ha ricevuto diniego a seguito dell'esito negativo della conferenza dei servizi finale;
- k) con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1244 del 08/06/2012 l'Amministrazione Comunale ha approvato l'attivazione della



procedura amministrativa per la partecipazione al Bando della fondazione Cariplo "Realizzare la connessione ecologica" relativamente al Fiume Lambro, oltre all'accordo di partenariato tra Ersaf, Comune di Milano, Politecnico di Milano;

- l) l'art. 30, comma 3 bis della L. 98/2013 ha prorogato di tre anni il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 1150 del 17 agosto 1942, ovvero degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012;
- m) a causa della crisi che ha investito tutti i settori dell'economia italiana, ed in particolare quello immobiliare, l'Operatore non è stato nelle condizioni di riuscire a completare l'attuazione del Piano di Lottizzazione mediante la realizzazione degli interventi edilizi previsti all'interno del Lotto 2 le cui rigidità funzionali, imposte dalla normativa di attuazione del piano medesimo, non appaiono più adeguate alle esigenze del mercato;
- n) al fine di poter giungere alla completa riqualificazione edilizio-urbanistica dell'Area in tutte le sue parti, pubbliche e private, la Società ha presentato in data 21 giugno 2016, integrata in data 23 marzo 2017 e successivamente il 22/12/2017 una proposta di variante per giungere al completamento del Piano di Lottizzazione mediante l'introduzione di elementi di flessibilità nelle funzioni urbanistiche ammesse (la "*Proposta*");
- o) tale proposta prevede di considerare attuato il Lotto 1, disciplinando esclusivamente la realizzazione degli interventi edilizi all'interno del Lotto 2;
- p) in particolare la Proposta prevede modificazioni planivolumetriche e di rimodulazione delle funzioni previste, senza incidere sul dimensionamento globale degli insediamenti (restando invariata la quantità di s.l.p. massima originariamente assentita dal PL) e senza comportare una diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- q) con Deliberazione n. 52 del 9/11/2017 è stato rilasciato parere favorevole da parte del Consiglio di Municipio 3 relativamente alla proposta di variante;
- r) in data 19/12/2017, PG 582077/2017 del 22/12/2017 l'Area Attività Produttive e Commercio – Unità Pianificazione, Sviluppo e Somministrazione ha espresso parere favorevole sulla proposta di insediare medie strutture di vendita purché tale previsione sia declinata negli atti della variante, in particolare nelle Norme Tecniche di Attuazione e nel presente atto;
- s) successivamente, ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, lett. a) della L.R. n. 12 del 2005 e sulla scorta delle motivazioni riportate nella

d



Determina Dirigenziale n. [●] del [●], con atto a rogito dottor Giulio Grilli, notaio in Milano n. [●] in data 15 febbraio 2018, il Comune di Milano e la società Iniziativa Immobiliare Due s.r.l. hanno convenuto la proroga dei tempi di realizzazione degli interventi previsti dalla Convenzione sino al 16 febbraio 2021;

- t) con deliberazione rispettivamente n. [●] del [●] e n. [●] del [●], la Proposta è stata adottata e quindi definitivamente approvata dalla Giunta Comunale;

Tutto ciò premesso e considerato tra le predette parti

### SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ARTICOLO 1- VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto, alla stregua dei seguenti allegati che sostituiscono i corrispondenti elaborati richiamati dalla Convenzione 2005:

Allegato A Planimetria Catastale Piano Lottizzazione scala 1:1000

Allegato B Stato di Attuazione e Individuazione Lotto 1 e Lotto 2

Allegato C Planivolumetrico e dati urbanistici

Allegato D Quadro economico di sintesi

Allegato E Cronoprogramma

#### ARTICOLO 2- STATO ATTUATIVO DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

2.1 Le parti si danno atto che, relativamente alle porzioni private del Lotto 1 sono stati assentiti interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione e per un quantitativo di slp pari a 46.385 mq, a destinazione produttiva così suddivisi:

EDIFICIO	FUNZIONI	S.L.P.
A	Produttivo	10.029 mq.
B	Produttivo	9.556 mq.
C	Produttivo	22.000 mq.
D	Produttivo	4.800 mq.
Totale		46.385 mq.



2.2 Oltre agli interventi di natura privata, di cui al precedente punto 1 si da atto che all'interno dell'Area oggetto del PL sono state realizzate, a scomputo degli oneri dovuti, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) Rifacimento viabilità via Rizzoli, via Cazzaniga oltre a nuova viabilità e posa di sottoservizi, oltre alla realizzazione del parcheggio P1 per un importo pari a Euro 1.248.669,00 (Euro unmilione duecento quarantottomilaseicentosessantannove/00)
- b) Parcheggi pubblici in superficie (P2; P3) per un importo pari a Euro 736.428,00 (Euro settecentotrentaseimilaquattrocentoventotto/00)

2.3 Oltre alle opere summenzionate sono inoltre state realizzare da parte dell'Operatore opere aggiuntive, quali opere di mitigazione, per un importo pari a Euro 499.550,00 (Euro quattrocentonovantanovemilacinquecentocinquanta/00)

2.4 La Proposta è composta, oltre che dal presente atto, dai seguenti elaborati tecnici:

- TAV. 11A/VAR - Planivolumetrico. Localizzazione indicativa volumi insediabili;
- TAV. 11B/VAR - Planivolumetrico. Elementi prescrittivi e indicativi;
- TAV. 11C/VAR - Planivolumetrico. Schema accessi carrabili;
- TAV. 16A/VAR - Planimetria generale, azionamento e dati urbanistici complessivi: confronto previsioni di Piano/Realizzazioni;
- Relazione Tecnica
- Norme tecniche di attuazione

d

### ARTICOLO 3- OGGETTO

3.1 In considerazione della completa attuazione del Lotto 1, l'Operatore si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, che accetta, a completare gli interventi edificatori con esclusivo riferimento al Lotto 2 realizzando all'interno del perimetro indicato con bordo Rosso tratteggiato nella planimetria allegata al presente atto sotto "B", interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione edilizia del patrimonio edilizio esistente per una s.l.p. complessiva pari a 44.615 mq, pari alla quota residua di s.l.p. tra quella complessivamente ammessa dal PL (pari a 91.000 mq.) e quella già attuata nel Lotto 1, come riportato al precedente art. 2.1

Richiamata la premessa k) e ferme restando le funzioni ammissibili previste dalla Convenzione del PL, con l'aggiunta delle funzioni terziario-



direzionale, commerciale (fino alla media struttura di vendita), e le funzioni compatibili e/o a servizi, l'attuazione del Lotto 2 dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti quantità e mix funzionale:

- a) Minimo mq 7.000 di s.l.p. produttivo;
- b) Massimo mq 3.000 di s.l.p. commerciale con articolazione ammessa sino alla Media Struttura di Vendita (fino ad un massimo di n. 3 Medie Strutture di Vendita) e compresa la possibilità di insediare esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Le funzioni commerciali dovranno essere insediate in strutture autonome, con proprio accesso e senza connessioni fra loro, al fine di non configurarsi quale centro/parco commerciale, secondo la normativa di settore vigente.
- c) la restante s.l.p. pari a mq 34.615 per funzioni produttive di beni e servizi, terziario-direzionale e funzioni compatibili e/o a servizi.

3.2 Per quanto concerne il reperimento di parcheggi pertinenziali, l'Operatore dovrà applicare le medesime previsioni del Piano di Lottizzazione e pertanto, con riferimento alle attività commerciali, dovrà individuare una quantità di parcheggi pertinenziali, per le Medie Strutture di Vendita, pari al 200 % della superficie di vendita ai sensi dell'art. 58 delle N.T.A del previgente P.R.G. Per le restanti funzioni resta ferma la previsione, indicata all'art. 2 della Convenzione, di reperire la quota di parcheggi pertinenziali pari a 1 mq per ogni 10 mc di volume di nuova edificazione ai sensi dalla Legge 122/89.

3.3 Le destinazioni funzionali previste dalla Variante al Piano di Lottizzazione potranno trovare diversa dislocazione all'interno dell'area d'intervento Lotto 2, ferme restando le relative quantità complessive.

#### **ARTICOLO 4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO E/O GENERALE.**

4.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano di Lottizzazione sono state integralmente eseguite essendo peraltro, tutt'ora in corso il collaudo delle stesse ai fini del successivo trasferimento del possesso in capo al Comune ai sensi dell'art. 8, comma 2 della Convenzione. Per l'effetto le Parti dichiarano che per il completamento del Lotto 2 non è necessaria la realizzazione di ulteriori opere di urbanizzazione primaria, salvi gli allacci a quelle esistenti.

4.2 In attuazione delle previsioni della Convenzione e della Proposta il Soggetto attuatore ad oggi deve ancora realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, interventi di sistemazione a parco pubblico,



sull'area campita di Verde indicata con lettera V nella planimetria allegata al presente atto sotto "C", già ceduta al Comune con la stipula della Convenzione del PL.

4.3 L'Operatore si impegna altresì ad eseguire, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, il ripristino, in autobloccanti forati, dei soli corselli dei parcheggi pubblici denominati P2 e P3, realizzati in esecuzione dell'art. 7 della Convenzione e consegnati al Comune.

4.4 Il Soggetto Attuatore, si impegna nei confronti del Comune di Milano a progettare ed eseguire, a propria cura e spese, e nel rispetto della pertinente disciplina normativa, le predette opere di urbanizzazione, in coerenza con il Cronoprogramma aggiornato e a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo complessivo stimato in € 810.535,00 (Euro ottocentodiecimilacinquecentotrentacinque/00) di cui € 690.535,00 (Euro seicentonovantamilacinquecentotrentacinque/00) per la sistemazione del parco pubblico di cui al precedente art. 4.2. e € 120.000,00 (Euro centoventimila/00) per le opere di ripristino di cui al precedente art. 4.3;

4.5 Le Parti danno atto che, alla luce del Progetto Rete Ecologica Lambro redatto da ERSAF in collaborazione con Comune di Milano, Politecnico di Milano Parco Media Valle del Lambro, e Legambiente, richiamato in premessa alla lettera h)–, con la sottoscrizione del presente atto il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare,, in luogo del precedente progetto previsto dall'art. 7 della Convenzione (verde pubblico primordiale) il parco pubblico di cui al precedente art. 4. in conformità ad un progetto che recepisca le indicazioni contenute nel Masterplan di progetto redatto da Ersaf.

4.6 Il Soggetto Attuatore ha presentato con atti PG.... in data ..... istanza di rilascio di permesso di costruire o altro titolo abilitativo ed allegato Progetto definitivo del parco pubblico, ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. redatto a propria cura e spese, per un costo complessivo dell'opera stimato in Euro ..... (euro /00), esclusi oneri di sicurezza a carico del Soggetto Attuatore.

4.7 L'Operatore ha presentato con atti PG .... in data ..... il Progetto definitivo relativo alle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 4.3, in conformità ai progetti definitivi allegati ai titoli edilizi rilasciati ed alla stima di massima qui indicata, ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.

4.8 Le aree interessate dalle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 4.3 sono messe a disposizione del soggetto Attuatore a titolo gratuito, con verbale da redigere entro 30 giorni dalla stipula del presente atto, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le



connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e collaudo secondo le modalità previste dall'art. 8 della "Convenzione".

4.9 Le Parti danno atto che i costi delle opere sopra indicati sono stati recepiti nella Relazione Economica allegata al presente atto e hanno carattere indicativo. Il calcolo definitivo dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà effettuato sulla base dei computi metrici redatti in relazione ai Progetti definitivi sopraccitati e determinato in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi.

4.10 Al rilascio o all'efficacia dei titoli abilitativi edilizi per tutte le opere di urbanizzazione non sarà dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. I progetti delle opere indicate al presente articolo dovranno essere presentati al Comune di Milano corredati dai relativi computi metrici estimativi redatti in conformità ai costi unitari riportati sul "Listino Comunale" 2018 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 alla stessa data. Tali Listini saranno quelli di riferimento anche per successive modifiche o varianti in corso d'opera.

4.11 Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a presentare i progetti esecutivi verificati e validati, ai sensi del art. 26 del D.lgs. 50/2016 e redatti in conformità ai progetti definitivi assentiti dagli Uffici del Comune, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori.

4.12 Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a collaudare le opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dall'art. 8 della "Convenzione".

4.13 Il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 4.4 con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del Soggetto Attuatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno impartite dal Comune stesso. Ove, nel corso della validità del presente Atto, l'Amministrazione ravvisasse l'esigenza di implementare le opere di urbanizzazione secondaria di cui al presente articolo o individuasse ulteriori nuove opere di urbanizzazione rilevanti ai fini del completamento delle attrezzature pubbliche del comparto urbano, queste potranno essere realizzate a scomputo oneri solo una volta accertata la relativa capienza;

4.14 Le Parti danno atto che - a fronte di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generati dalle opere private realizzate, pari a Euro 4.513.592,00 (Euro quattromilionicinquecentotredicimilacinquecentonovantadue/00) - fatta



salva la verifica sullo sconto, relativa all'efficienza energetica degli edifici, sulla base della normativa vigente in materia - sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 2.2 lett. a) e b) per un valore complessivo pari a Euro 1.985.097,00 (Euro unmilionenovecentoottantacinquemilanovantasette/00)

4.15 L'Operatore si impegna a versare gli importi derivanti dalla differenza fra gli oneri di urbanizzazione sino ad oggi generati - di cui al precedente punto 4.14 - ed il valore delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione e già realizzate (pari € 1.985.097,00) e quelle previste dal presente Atto (pari a € 810.535,00) - pari ad un importo complessivo oggi determinato in € 2.795.632,00 (Euro duemilionisettecentonovantacinquemilaseicentotrentadue/00) - secondo le modalità di seguito indicate.

[nel caso in cui l'importo determinato sia superiore a € 500.000,00]

Il Soggetto attuatore è tenuto al versamento dell'esatto importo degli oneri pari a € .... (..../00) così come determinato dagli uffici dello Sportello Unico preposti, con le seguenti tempistiche:

- 1° rata, pari al 50 % dell'importo complessivo entro e non oltre 12 mesi dalla stipula del presente atto;
- 2° rata, pari al 50 % dell'importo complessivo entro e non oltre 18 mesi dalla stipula del presente atto.

[ oppure, nel caso in cui l'importo determinato sia inferiore a € 500.000,00]

Il Soggetto attuatore è tenuto al versamento dell'esatto importo degli oneri pari a € .... (..../00), così come determinato dagli uffici dello Sportello Unico preposti, in unica soluzione entro e non oltre 12 mesi dalla stipula del presente atto.

4.16 Resta inteso tra le Parti che l'importo degli oneri dovuti, così come determinato ai sensi del precedente art. 4.15 dovrà in ogni caso essere versato entro 15 giorni antecedenti alla scadenza del termine di cui alla premessa s).

4.17 L'operatore si impegna inoltre a realizzare, senza possibilità di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti, a propria cura e spese, una piazza asservita all'uso pubblico di mq 2.500, la cui posizione indicativa è individuata con apposito segno grafico sulla planimetria allegata alla presente sotto "C" nel rispetto delle indicazioni progettuali riportate nel medesimo allegato. Successivamente al collaudo delle opere, l'Operatore dovrà provvedere a costituire a favore del Comune di Milano una servitù gratuita di uso pubblico a tempo indeterminato sull'intera superficie della piazza, accollandosi ogni obbligo di carattere manutentivo, sia ordinario che straordinario.



## ARTICOLO 5 - ASSOLVIMENTO DEGLI OBBIGHI IN ORDINE ALLA DOTAZIONE DI STANDARD.

5.1 A mente dell'articolo 8 delle NTA veniva dato atto che, per il soddisfacimento del quantitativo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richiesto per l'attuazione dell'intero PL si rendeva necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva di **mq. 23.743**.

Con la stipula del presente atto le Parti si danno reciprocamente atto che l'attuazione del Lotto 2 comporta, nel caso di massimo sfruttamento delle flessibilità previste dal precedente art. 3.1, un incremento della suddetta quota di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di complessivi **32.479 mq** (Lotto 1 - funzioni produttive e compatibili: mq. 3.268 / Lotto 2 - funzioni direzionali, produttive e compatibile: mq. 29.211)

5.2 In ragione di quanto riportato al precedente art. 5.1 il soddisfacimento delle dotazioni di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale richieste per legge dovrà essere necessariamente assolto dall'Operatore con:

- a) la cessione di aree in forza dell'art. 5 della Convenzione, per una superficie complessiva di **mq. 25.516** (cessione già avvenuta mediante atto del ..... rep. n. ... ..);
- b) l'impegno alla costituzione di servitù di uso pubblico di cui al precedente art. 4.14 per una superficie complessiva di **mq. 2.500**;
- c) la monetizzazione della restante quota pari a **mq. 4.463** – altrimenti non reperita - da corrispondere secondo la misura stabilita dal successivo art. 6.

5.3 Fermo quanto sopra le parti si danno reciprocamente atto che l'eventuale quota di parcheggi pubblici indispensabile per l'apertura al pubblico della struttura di vendita di cui al precedente articolo 1, verrà individuata all'interno della quantità di parcheggi pubblici già realizzati dall'Operatore ai sensi dell'articolo 7 della Convenzione.

## ARTICOLO 6 - MONETIZZAZIONI

6.1 L'incremento del fabbisogno complessivo di aree per servizi indotto dalla rimodulazione delle funzioni viene soddisfatto dall'Operatore anche mediante la corresponsione del corrispettivo di monetizzazione per la mancata cessione di mq 4.463 di aree per spazi pubblici, ai sensi dell'art. 46 comma 1 della legge regionale n. 12 del 11/03/2005 e s.m.i. per un importo di € 1.063.592,48 (  $\text{mq } 4.463 \times € 238,3 \text{ €/mq} = € 1.063.592,48$  ) calcolato in base al valore di monetizzazione di € 238,3 €/mq stabilito per la zona 3 dalla



Deliberazione del Consiglio Comunale n.9/97 così come aggiornato dalla deliberazione di Giunta Comunale n.816/2003 e successivi aggiornamenti;

6.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a versare l'importo di cui al precedente art. 6.1 con le modalità di cui al successivo art. 6.3, avendo consegnato idonea garanzia ai sensi del successivo art. 9.1.

6.3 Il Soggetto Attuatore è tenuto al versamento dell'importo di cui al precedente art. 6.1 con le seguenti tempistiche, e comunque entro e non oltre il periodo di validità del presente Atto:

- 1 rata, pari al 33 % dell'importo complessivo al momento del rilascio da parte del Comune del primo titolo edilizio o all'efficacia di altro titolo abilitativo relativo alle opere private previste dal presente atto;
- 2 rata, pari al 33 % dell'importo complessivo entro e non oltre 360 giorni dalla scadenza della 1 rata;
- 3 rata, pari al 34 % dell'importo complessivo entro e non oltre 360 giorni dalla scadenza della 2 rata;

Gli importi dei ratei saranno maggiorati degli interessi legali annui e verranno coperti da garanzia finanziaria, da prestare all'atto di stipula del presente atto.

Resta inteso tra le Parti che l'importo di cui al precedente art. 6.1 dovrà in ogni caso essere versato entro 15 giorni antecedenti alla scadenza del termine di cui alla premessa s).

6.4 Il citato introito verrà destinato prioritariamente nell'ambito territoriale limitrofo agli interventi secondo le indicazioni del Municipio 3.

## ARTICOLO 7- BONIFICA

7.1 Le Parti si danno atto che le aree ricomprese nel Piano di Lottizzazione sono state sottoposte ad approfondita indagine ambientale ai sensi dell'articolo 11 della Convenzione giungendo all'approvazione del relativo Piano di Caratterizzazione autorizzato con P.G. 74364/2015 del 6/02/2015, relativamente alle aree catastalmente individuate al N.C.T., al Foglio 152 mapp. 122; 152, 108; 152, 138, che coincidono con l'area denominata F, da realizzarsi a parco. L'area denominata B, catastalmente individuata al N.C.T., al Foglio 152, map. 22, è stata oggetto di Piano di Caratterizzazione, autorizzato in sede di Conferenza dei Servizi in data 20/09/2011.

7.3 Resta inteso che l'efficacia di ciascun titolo edilizio abilitativo è subordinata all'esecuzione dei lavori di bonifica, autorizzati da parte del



Comune di Milano e all'ottenimento della Certificazioni del completamento degli interventi di bonifica rilasciata da Città Metropolitana di Milano.

7.4 Il Soggetto Attuatore dichiara in ogni caso che, per effetto di quanto previsto nell'atto di acquisto del 30/11/2000 rep.31919/4907 delle aree oggetto del PL dalla dante causa R.C.S. Editori SpA, gli obblighi di bonifica delle aree medesime sono in capo alla medesima RCS.

Resta inteso che le obbligazioni di cui all'art. 11 della Convenzione permangono in capo al Soggetto Attuatore, che si intende obbligato in solido

## ARTICOLO 8 - MANUTENZIONI

8.1 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a parco nonché dei manufatti ivi realizzati e/o installati, compresi i percorsi pavimentati, le attrezzature, gli arredi e la fornitura di acqua e di energia elettrica, sarà effettuata, a partire dal verbale di collaudo di cui all'art.... della Convenzione per 3 (tre) anni. Il Soggetto Attuatore si obbliga, inoltre a provvedere, a propria cura e spese, alla custodia dell'area, all'apertura e chiusura giornaliera dei cancelli delle recinzioni delle aree a verde attrezzato, secondo gli orari stabiliti. Le aree a verde attrezzato dovranno essere mantenute in buone condizioni, secondo quanto indicato nelle Prescrizioni relative alla gestione del verde del Settore Verde e Agricoltura, allegate alla presente alla lettera .... e tali da garantire una continua fruibilità sia degli impianti vegetali, che delle strutture. Gli interventi manutentivi dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza le sistemazioni a verde ed il relativo patrimonio vegetale e strutturale (impianti, pavimentazioni, panchine, ecc.). Gli alberi ed arbusti dovranno essere prontamente sostituiti in caso di estinzione.

8.2 Nel caso in cui, durante i 3 (tre) anni di gestione, le strutture o i diversi manufatti non risultassero idonei e/o correttamente utilizzati, l'Amministrazione potrà chiederne la rimozione e/o sostituzione con strutture adeguate.

8.3 Il costo annuo di manutenzione ordinaria del verde è calcolato, secondo le indicazioni del Settore Tecnico Arredo Urbano e Verde, come 5% del costo di realizzazione a mq di area da realizzare. Pertanto il costo/mq di manutenzione ordinaria, determinato sul valore delle opere di cui all'art. ...., è pari a.... €/mq - e comunque almeno 5 €/mq come determinato dal Settore - , che applicato all'intera superficie dell'area a verde, pari a mq. 14.323, per un periodo di 3 anni, genera un importo di €

.....



## ARTICOLO 9 - GARANZIE

9.1 Le parti danno atto che a garanzia delle obbligazioni assunte al precedente art. 6 il Soggetto Attuatore ha presentato all'atto della stipula fideiussione n. [●] del [●], rilasciata da *[primario Istituti di credito o Compagnia Assicurativa]* per un importo pari a € 1.063.592,48 (Euro .....)

La predetta garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta in relazione al versamento delle rate di cui all'art. 6.3.

9.2 Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a stipulare, entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo da parte del Comune di Milano, idonea polizza fideiussoria, rilasciata da primario Istituto di Credito o Compagnia Assicurativa per un importo di € [●], pari al valore stimato di manutenzione ordinaria per 3 anni di cui al precedente art. 8.3.

9.3 Si dà, inoltre, atto che a garanzia delle obbligazioni assunte al precedente art. 4.4 il Soggetto Attuatore ha presentato all'atto della stipula fideiussione n. [●] del [●], rilasciata da *[primario Istituti di credito o Compagnia Assicurativa]* per un importo pari a € [●] (Euro .....), ad integrazione di quelle presentate ai sensi dell'art. 9, comma 1 della Convenzione. *[Oppure]* Il Soggetto attuatore si impegna a consegnare apposita appendice di riduzione delle fidejussioni sopra richiamate fino alla concorrenza di € [●] (Euro .....), a garanzia delle obbligazioni assunte al precedente art. 4.4

9.4 Le Parti si danno reciprocamente atto che le fideiussioni presentate ai sensi dell'art. 9 della Convenzione, in parte integrate al rilascio dei titoli abilitativi, restano valide e saranno regolate secondo quanto previsto dal medesimo articolo della Convenzione.

## ARTICOLO 10 - EFFICACIA DEL PRESENTE ATTO

10.1 Come richiamato nelle premesse *sub k)* e *s)*, limitatamente agli obblighi ed agli interventi riguardanti l'attuazione del Piano di lottizzazione, il termine decennale di validità riportato all'articolo 17 della Convenzione, già prorogato ex lege sino al 16 febbraio 2018 per effetto del disposto dell'art. 30, comma 3 bis della L. 98/2013, è stato ulteriormente prorogato ai sensi dell'art. 93, comma 1-ter, lett. a) della L.R. n. 12 del 2005, sino al 16 febbraio 2021.

10.2 Alla luce dell'impegno del Soggetto Attuatore di cui al precedente art. 4.4, la realizzazione delle opere e degli interventi di cui al medesimo art. 4.4 dovrà avvenire nel pieno e completo rispetto del Cronoprogramma, allegato sotto "E" al presente atto, e dovranno in ogni caso essere ultimate entro il 16 febbraio 2021. I lavori di bonifica afferenti all'area del parco pubblico di cui all'art. 4.2, dovranno essere conclusi entro e non oltre il 31



dicembre 2018, come da Crono programma allegato, a seguito dei quali verrà presentata istanza di Certificazione ambientale agli Enti competenti.

**10.3** Il Soggetto Attuatore dovrà dare attuazione al Lotto 2 realizzando le opere private nel rispetto di quanto previsto dal Cronoprogramma e presentando, in ogni, caso, tutte le istanze per il rilascio/efficacia dei relativi titoli edilizi entro il termine di validità di cui al precedente art. 10.1 restando inteso tra le parti che dette opere potranno essere legittimamente avviate ed ultimate entro i termini di validità dei relativi titoli edilizi ancorché rilasciati e/o divenuti efficaci successivamente al termine di cui all'art. 10.1 .

**10.4** Gli interventi relativi alla piazza asservita di cui all'art. 4.17 potranno essere realizzati nei tempi previsti per l'ultimazione delle opere private ad esse afferenti.

**10.5** Resta inteso che per quanto qui non espressamente disciplinato, le Parti continueranno ad applicare le previsioni pattizie riportate nella Convenzione

#### **ARTICOLO 11 – PENALI, SANZIONI**

**11.1** Nel caso di ritardo nell'ultimazione dei lavori di bonifica di cui al precedente art. 7, e salvo che ciò non sia imputabile al Soggetto Attuatore, quest'ultimo, viene assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria dello 0,03% dell'importo delle opere, così come determinato nel Progetto di Bonifica autorizzato, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di differimento pari a 30 gg rispetto alla data indicata al precedente 10.2, fino ad un massimo del 10%

Nel caso di perdurante ritardo nella realizzazione di dette opere di bonifica, da aver determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al punto precedente, il dirigente sentito il RUOA, intima il Soggetto Attuatore o suo avente causa, di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine, alla scadenza del quale, contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria prestata all'atto della stipula n. [●] del [●], per un importo di 559.788,26 €, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

#### **ARTICOLO 12 - SPESE E TASSE**

**12.1** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dal presente atto sono a carico della Società e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e di n. [●] copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano.



12.2 Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32, secondo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, richiamato dall'art. 20, primo comma, della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

## COPIA SETTORE

DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Allegato alla proposta di deliberazione n. 1949/2018

Si attesta che il presente documento è composto di n. 15 facciate.

19 GIU. 2018

IL DIRETTORE D'AREA  
GIANCARLO TANCREDI

