COPIA SETTORE

Milano
Comune di Milano

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA E STRATEGICA
Ai sensi art. 18 D.P.R. 28/12/2000 n. 445
certifico che il presente documento è conforme
all'originale, composto da n. 16 fogli.
Milano lì 4.12.2019
IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta

ALLEGATO "B"

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E ~~LA~~ *LE* SOCIETA' ~~BNP PARIBAS REIM~~ *BRAVIA S.R.L. E DEA CAPITAL REAL ESTATE* S.G.R. - S.P.A., QUALE SOCIETÀ DI GESTIONE DEL RISPARMIO DEL FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO DENOMINATO "CLUB DEAL" PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE L'AREA DI VIA RUBATTINO 84

N. di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ... (duemila.....) 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, avente sede in Piazza della Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, ed interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, 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 "A1" al presente atto, ed in esecuzione della delibera n. ***1196/18*** in data ***13.7.2018*** della Giunta Comunale portante adozione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata, della successiva delibera n. ..... in data ..... della Giunta Comunale portante approvazione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata;

i signori ..... nato a ..... il ....., C.F. ....., e ..... nato a ..... il ....., C.F. ....., che intervengono al

presente atto nella loro qualità di Procuratori della società ~~BNP PARIBAS~~ ***DEA CAPITAL*** **REAL ESTATE** ~~**INVESTMENT MANAGEMENT ITALY**~~ **SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A.** (di seguito indicata in forma abbreviata come "~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR") – con sede legale in ~~Milano, via Carlo Bo n. 11, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Milano n. 12605750152, R.E.A. Mi-1570734,~~ ***Roma, via Mercadante n. 18, codice fiscale e partita Iva n. 05553101006, R.E.A. n 898431,*** che, a sua volta, interviene al presente atto in qualità di società di gestione del risparmio del fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "**CLUB DEAL**" (d'ora innanzi anche il "FONDO"), per conto e nell'interesse del quale la Società agisce fondo istituito ai sensi del D. Lgs. 28 febbraio 1998, n. 58 e successivi regolamenti attuativi e con regolamento di gestione approvato dalla Banca d'Italia con provvedimenti del 12.9.2007 n. 876858 e del 27.11.2008 n. 1268521 – domiciliati per la carica presso la sede legale della stessa Società, muniti dei necessari poteri in virtù di procura a rogito notaio ..... ~~Manuela Agostini di Milano in data 20.10.2015 rep. n. 76348/13462, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 28.10.2015 al n. 37761 serie 1T~~ che in estratto autentico al presente si allega sotto la lettera "A2";

il signor ..... nato a ..... il ....., C.F. ....., e ..... nato a ..... il ....., C.F. ....., che interviene al presente atto nella sua qualità di ..... della società BRAVIA S.R.L. (di seguito indicata in forma abbreviata come "BRAVIA") – con sede legale in Verona, Piazza Renato Simoni 1, codice fiscale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Verona n. 04638630238, R.E.A. VR-436985 - 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 la lettera "A3";

PREMESSO CHE

a) il Fondo è proprietario di aree della superficie catastale complessiva pari a mq. 66.420, meglio individuate al successivo art. 1.1, in forza di atto ricognitivo di fusione per incorporazione del Fondo "Club Deal 2" nel Fondo "Club Deal", in data 7.9.2015, n. 75844 di rep. e n. 21787 di racc., in autentica notaio dott. G. Calafiori, registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 37869, serie 1T, in data 10.9.2015 e trascritto presso Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 15.9.2015 ai nn. 50804 reg. gen. e 35606 reg. part.; le suddette aree erano pervenute al Fondo denominato "Club Deal 2", con atto di apporto, a rogito notaio dott. G. Calafiori, in data 27.4.2012, n. 67646 rep. e n. 18591 di racc., registrato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Locale di Milano 3 al n. 10260, serie 1T, in data 15.5.2012 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, ai nn. 24473 reg. gen. e 17684 reg. part., in data 16.5.2012;

b) con istanza del 30.7.2015, atti P.G. n. 437980/2015, ~~BNP REIM~~ ***BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A. (dante causa di DEA CAPITAL SGR)*** ha presentato al Comune di Milano per le aree sopra indicate - inserite dal P.G.T. vigente tra le aree disciplinate dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente, in particolare nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) – Tessuto Urbano di recente formazione (art. 2.1 a.ii) tra gli Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) ***(da verificare in sede di stipula)*** - una proposta di Piano Attuativo (successivamente ricondotto ad un Programma Integrato di Intervento) in coerenza con quanto previsto dall'art. 27.2 lett. c) della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole e ai sensi dell'art. 14 (come richiamato dall'art. 92) della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, in attuazione del P.G.T. vigente;

c) la proposta di Programma prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati a carattere prevalentemente commerciale e di opere di urbanizzazione e attrezzature di servizio su aree di proprietà del soggetto attuatore, su aree di cessione al Comune nonché su aree già di proprietà comunale (o comunque di uso pubblico) anche localizzate in diverso ambito urbano, finalizzato alla rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'area di cui al punto a) (Programma Integrato di Intervento propriamente detto) e del più ampio ambito urbano di riferimento;

d) le parti danno atto che:
- l'intera area del P.I.I. propriamente detto ricade all'interno delle fasce di rispetto (Settori 5 e 6) per l'efficienza operativa delle stazioni radar (Lambro e Peschiera) e nella Superficie Orizzontale Interna (SOI) individuata per la delimitazione degli ostacoli di potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea (art. 707 Cod. Nav.) dell'aeroporto di Milano-Linate, come richiamati, rispettivamente, dall'art. 20.12 e 20.13 del Piano delle Regole del citato P.G.T. ***(da verificare in sede di stipula)*** e come indicati, rispettivamente, nelle tavole R07 ("Rischi, rumori e radar per la navigazione aerea") e R08 ("Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea") del medesimo Piano ***(da verificare in sede di stipula)***;
- il bordo sud dell'area del P.I.I. propriamente detto è attraversata, nel P.G.T. vigente (tavola R05 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi" del Piano delle Regole), da elettrodotto "220 kv Terna", come linea interrata ***(da verificare in sede di stipula)***;
- la porzione est dell'area del P.I.I. propriamente detto è inserita nel PGT vigente (tavola R05 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi" del Piano delle Regole), in ambito di "cave cessate" ***(da verificare in sede di stipula)***;
- l'intera area del P.I.I. propriamente detto ricade all'interno del PAI Piano per l'Assetto Idrogeologico del Lambro, in fascia C, con porzioni inserite in classe di rischio medio (R2) ed altre porzioni inserite in classe di rischio elevato (R3);

- il c.d. "Ambito Titano" (cfr. successivo art. 1.2), è parzialmente incluso nella fascia di tutela della linea ferroviaria prevista dal D.P.R. 11/07/1980 n. 753, in forza del quale, ai sensi dell'art. 49, è fatto divieto di costruire manufatti ad una distanza inferiore ai 30 metri dalla ferrovia e, ai sensi dell'art. 60, è autorizzabile la riduzione di dette distanze;

e) a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile e conforme al P.G.T. vigente e alla disciplina della citata L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;

f) il Programma Integrato di Intervento (d'ora innanzi anche il "Programma") è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. ***1196/18*** in data ***13.7.2018*** che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera [B1] e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. ... in data ....., che si allega unitamente a parte dei relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera [B2]; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;

g) in data ***22.7.2019*** è stato emesso dalla Regione Lombardia decreto di compatibilità ambientale (non assoggettamento a VIA) n. ***10836*** ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 L.R. 5/2010 e s.m.i. con riferimento al progetto preliminare di "centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2.500 mq." e di "parcheggio con capacità superiore a 500 posti auto" al termine della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA;

h) in data 27.9.2019, con contratto di comodato d'uso a titolo gratuito registrato al n. 3566 in data 10.10.2019 presso l'Ufficio territoriale di Verona 2 della Direzione Provinciale di Verona dell'Agenzia delle Entrate, DEA CAPITAL SGR ha conferito a BRAVIA l'intero immobile meglio individuato al successivo art. 1.1;

i) in data ***30.9.2019*** è ~~stata rilasciata dal Comune di Milano autorizzazione commerciale n. .....~~ ***stato concluso il procedimento istruttorio finalizzato al rilascio da parte del Comune di Milano di autorizzazione commerciale*** per l'apertura di grande struttura di vendita/centro commerciale ai sensi dell'art. 6 L.R. 6/2010 e s.m.i.;

j) ***in data ..... (atti P.G. .....) è stato formalmente presentato all'Amministrazione Comunale "Atto unilaterale d'obbligo per l'attuazione delle condizioni di sostenibilità di cui alla D.G.R. n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e s.m.i. [...]" in autentica dott. R. Chiddo notaio in Verona, registrato in data 29.10.2019, all'Ufficio delle Entrate di Verona, al n. 13459 di Atti Pubblici, con il***

quale BRAVIA si è obbligata a dare attuazione alle condizioni di sostenibilità di cui alla D.G.R. n. X/1193 del 20.12.2013 e s.m.i. nell'ambito del procedimento istruttorio per il rilascio dell'autorizzazione di cui alla lettera precedente;

k) in data ***19.12.2018*** la Regione ha emesso il provvedimento ***(decreto) n. 19065*** di ***approvazione del progetto operativo di bonifica*** ~~autorizzazione all'intervento di bonifica/messa in sicurezza~~ ***e di autorizzazione alle attività ivi previste*** dell'area di cui alla precedente lett. a);

l) ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio pubblico previste nell'ambito del Programma, ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR, ***BRAVIA*** 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 10.6.2013 e ***s.m.i.*** 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*"; in particolare con ~~l'incarico~~ ***gli incarichi*** attribuit***i*** da ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR e ***BRAVIA***, 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 lavori, 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,

m) BRAVIA partecipa al presente atto esclusivamente con riferimento all'obbligazione di eseguire, fra gli altri, gli interventi di cui al successivo art. 9.1 lett. c) e per i quali si è unilateralmente impegnato in forza dell'atto di cui alla precedente lett. j; nel prosieguo del presente atto, l'espressione "soggetto attuatore" fa riferimento sia a BRAVIA, sia a DEA CAPITAL SGR solo quando l'oggetto dell'obbligazione si riferisce a tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 senza ulteriore specificazione;

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto unitamente ai seguenti allegati (*in* **neretto** *gli allegati già presenti in fase di adozione/approvazione del Programma Integrato di Intervento*):

Allegato [A1]: determinazione Sindacale del Comune di Milano in data ..... P.G. n. ...,
Allegato [A2]: ***atto conferimento poteri DEA CAPITAL SGR*** in data .....;
Allegato [A3]: ***atto conferimento poteri BRAVIA in data .....,***
Allegato [B1]: deliberazione della Giunta Comunale n. ***1196/18*** del ***13.7.2018*** di adozione del Programma Integrato di Intervento (senza allegati),

Allegato [B2]: deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ... di approvazione del Programma Integrato di Intervento (con parte degli allegati),
Allegato [C1]: Tipo catastale A in scala 1:1.000,
Allegato [C2]: Tipo catastale B in scala 1:1.000,
Allegato [D]: Planivolumetrico prescrittivo,
Allegato [E]: Normativa di Attuazione del Programma Integrato di Intervento – ***aggiornamento novembre 2019,***
Allegato [F]: Programma temporale delle opere ***– aggiornamento ottobre 2019,***
Allegato [G1]: Progetto definitivo opere di urbanizzazione (Ambito Rubattino) – Planimetria generale,
Allegato [G2]: Progetto definitivo opere di urbanizzazione (Ambito Titano) – Planimetria generale,
Allegato [G3]: Progetto definitivo opere di urbanizzazione extra Ambiti – Planimetria generale,
Allegato [G4]: Progetto definitivo attrezzatura di servizio (velostazione) – Planimetria,
Allegato [G5]: Progetto definitivo attrezzatura di servizio (velostazione) – Sezioni, profili e prospetti,
Allegato [Gn]: ...
Allegato [H]: Certificato di destinazione urbanistica,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – AMBITI DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al Tipo catastale A in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "**C1**" (dis. n. 084 del 14.12.2016), le aree oggetto del *Programma Integrato di Intervento propriamente detto*, di proprietà del Fondo, sono indicate con **bordo rosa e numeri 1 e 2 neri** per una superficie catastale complessiva di **mq. 66.420** e precisamente:

a) area indicata con **bordo in tinta rosa e numero 1 nero**, per una superficie catastale pari a mq. 64.125, individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 48, 91, 93, 94, 95, 117, 118, 119, 120 del foglio 325 e - Catasto Fabbricati – ai mappali 48, 91, 93, 94, 95, 117, 118, 119, 120 del foglio 325;

b) area indicata con **bordo in tinta rosa e numero 2 nero**, per una superficie catastale pari a mq. 2.295, individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – al mappale 34 del foglio 325 e - Catasto Fabbricati – al mappale 34 del foglio 325.

1.2 Il Programma Integrato di Intervento latamente inteso comprende altresì le seguenti aree, di proprietà comunale (o comunque di uso pubblico), oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione e attrezzatura di servizio connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della presente convenzione:

a) *Ambito Rubattino* corrispondente alle aree del P.I.I. propriamente detto, già sopra descritte, e all'area indicata in **tinta arancione** sul tipo catastale citato allegato sotto la lettera "**C1**", della superficie indicativa di mq. 4.800 circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 325, a parte del mappale 75, altresì denominato "via Raffaele Rubattino", per complessivi **mq. 71.220** circa;

b) *Ambito Titano* corrispondente all'area indicata con **bordo in tinta terra di Siena** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 14.955** circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 279, al mappale 10 e a parte dei mappali 52, 53 e 317 e a parte di aree incensite denominate "via Predil", "via Carlo Bertolazzi", "via Rodano", "via Rombon" e "Piazza Monte Titano" o non denominate.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA

2.1 Il soggetto attuatore si impegna nei confronti del Comune di Milano a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento relativo alle aree descritte al precedente art. 1, attraverso la realizzazione di:

a) interventi edilizi di nuova costruzione per complessivi **mq. 23.247** di s.l.p. (superficie lorda di pavimento), così articolata:

a1) mq. 17.000 destinati a funzione commerciale (articolabili in una grande struttura di vendita, per una s.l.p. di max. 15.000 mq., esercizi di vicinato e/o medie strutture di vendita e organizzabili anche in centro commerciale), con una superficie di vendita complessiva di max. 10.000 mq.;

a2) mq. 6.247 destinati a funzione terziaria e/o ricettiva;

b) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai successivi artt. 9.1 e 9.2, nelle aree di cui al precedente art. 1.2 (Ambito Rubattino e Ambito Titano) ***nonché extra Ambiti***,

c) l'attrezzatura di cui al successivo art. 9.3 nell'area di cui al precedente art. 1.2 lett. b).

2.2 All'interno delle aree fondiarie di proprietà del soggetto attuatore individuate al successivo art. 15, saranno realizzati spazi per parcheggi privati - secondo le quantità minime indicate dall'art. 41 *sexies* della legge 17.8.1942, n. 1150 e dalle N.d.A. del ~~vigente~~ P.G.T. ***vigente al momento della definitiva approvazione del P.I.I.*** - computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.

2.3 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma Integrato di Intervento; si allegano al presente atto sotto la lettera "**D**" il "Planivolumetrico prescrittivo" in scala 1:1.000 e sotto la lettera "**E**" la "Normativa di attuazione ***– aggiornamento novembre 2019***".

2.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale delle opere ***– aggiornamento ottobre 2019***" allegato al presente atto sotto la lettera "**F**" secondo le specificazioni di cui al successivo art. 13.

2.5 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Programma 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 Programma come definiti dalla citata Normativa di attuazione.

ARTICOLO 3 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

3.1 Con il presente atto ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR, in nome e per conto del Fondo, cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, aree per una superficie complessiva di **mq. 21.467** circa indicate **con bordo in tinta gialla** e **in tinta gialla** sul tipo catastale, in scala 1:1.000 (dis. n. 085 del 14.12.2016), qui allegato al presente atto sotto la lettera "**C2**", ed in particolare:

a) l'area della superficie di **mq. 21.431** circa, indicata con **bordo in tinta gialla** individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte dei mappali 48, 93 e 94 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte dei mappali 48, 93 e 94 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 75, 94 (residuo), 75, 94 (residuo), 55, 93 (residuo), aree comprese nella Mappa del Comune di Segrate, 94 (residuo), 48 (residuo), 94 (residuo) del foglio 325;

b) l'area della superficie di **mq. 36** circa, indicata in **tinta gialla**, individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte del mappale 94 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte del mappale 94 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 75, 94 (residuo) del foglio 325.

3.2 La consegna delle aree individuate al precedente punto 3.1 si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile, fermo restando quanto previsto al successivo art. 7.4.

ARTICOLO 4 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

4.1 Con il presente atto ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR, in nome e per conto del Fondo, cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, aree per una superficie complessiva minima di **mq. 6.127** circa indicate con **bordo in tinta verde chiaro** con **numeri 1, 2, 3 e 4 rossi** sul tipo catastale, in scala 1:1.000 (dis. n. 085 del 14.12.2016), qui allegato al presente atto sotto la lettera "**C2**", ed in particolare:

a) l'area della superficie di **mq. 2.484** circa, indicata con **bordo in tinta verde e numero 1 rosso**, individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte dei mappali 94 e 117 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte dei mappali 94 e 117 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 75, 94 (residuo), 117 (residuo), 95 del foglio 325;

b) l'area della superficie di **mq. 2.565** circa, indicata con **bordo in tinta verde e numero 2 rosso**, individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte del mappale 94 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte del mappale 94 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 75, 94 (residuo) del foglio 325;

c) l'area della superficie di **mq. 661** circa, indicata con **bordo in tinta verde e numero 3 rosso**, individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte del mappale 94 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte del mappale 94 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 75, 94 (residuo) del foglio 325;

d) l'area della superficie di **mq. 417** circa, indicata con **bordo in tinta verde e numero 4 rosso**, individuata nella mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte dei mappali 48 e 94 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – a parte dei mappali 48 e 94 del foglio 325.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 94 (residuo), aree comprese nella Mappa del Comune di Segrate, mappale 48 (residuo) del foglio 325.

4.2 La consegna delle aree individuate al precedente punto 4.1 si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile, fermo restando quanto previsto al successivo art. 7.4.

ARTICOLO 5 – REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURA PUBBLICA (VELOSTAZIONE) QUALE DOTAZIONE TERRITORIALE

5.1 In considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al potenziamento numerico e qualitativo delle strutture di interesse generale da destinare a servizi per la mobilità all'interno del Municipio n. 3, il soggetto attuatore si impegna, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a farsi carico della realizzazione, a titolo di "attrezzatura pubblica di servizio", attraverso intervento di nuova costruzione nella porzione nord dell'area già identificata al precedente art. 1.2 lett. b) (Ambito Titano), di edificio destinato a velostazione per 200 posti minimo, in conformità al progetto definitivo, di cui si allega al presente atto sotto la lettera "**G...**" la tav. "Progetto definitivo - Planimetria generale" (*valutare in sede di stipula quali elaborati allegare del progetto definitivo* ***eventualmente*** *verificato e validato*).

5.2 Si dà atto che il valore dell'attrezzatura pubblica di cui al punto precedente – ridotto del coefficiente del 12% come meglio precisato al successivo art. 9.4 - è pari ad un importo di **euro ..... (.....),** come si deriva dal computo metrico estimativo relativo al progetto definitivo ritenuto congruo dai competenti Uffici Comunali. Tale valore in ragione del rapporto tra lo stesso e il valore di monetizzazione di €/mq. (euro al mq.) ..... (.....) stabilito, per la zona n. 38 "Lambrate", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al .....*inserire ultimo disponibile prima della stipula*), è equivalente ad un'area della superficie di **mq. .....**

ARTICOLO 6 – VERIFICA DOTAZIONI TERRITORIALI

6.1 Il Comune di Milano, con la presente convenzione, dà atto che la cessione delle aree di cui ai precedenti artt. 3 e 4, per minimo mq. 27.594 circa nonché la realizzazione a titolo di "attrezzatura di servizio" della struttura di cui al precedente art. 5, per minimo mq. ..... di superficie equivalente *(dato da inserire in sede di*

stipula ai sensi del precedente art. 5.2), per complessivi **mq. .....**, *(non, cfr. successivo punto 2)* garantiscono completamente le dotazioni territoriali dovute ai sensi dell'art. 150 comma 5 della L.R. 6/2010 e s.m.i..

6.2 *Punto da inserire nel solo caso in cui, al momento della stipula dell'atto, il rapporto – impostato secondo le specificazioni di cui al precedente art. 5.2 – tra l'importo dell'attrezzatura di servizio e il valore di monetizzazione dia un valore che, sommato a mq. 27.594 oggetto di cessione, sia inferiore a mq. 30.000 (200% della s.l.p. max. destinabile a grande struttura di vendita).*
Si dà atto che ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR ha provveduto alla monetizzazione di **mq.** ..... (*differenza tra mq. 30.000 e valore esito del rapporto citato*), per un importo complessivo di € ..... (.....euro) calcolato in base al valore di monetizzazione di € ...../mq., stabilito per la zona n. 38 ("Lambrate") dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, così come aggiornato ai sensi del precedente art. 5.2, come da ricevuta n. ..... della Tesoreria Comunale.

ARTICOLO 7 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

7.1 Le aree, oggetto di cessione ai sensi dei precedenti artt. 3 e 4, 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 e da oneri di imposta; ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR, in nome e per conto del Fondo, dichiara altresì che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé medesima sulle aree di ragione privata interessate dal Programma e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.

7.2 ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR, in nome e per conto del Fondo, 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, ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR ha consegnato al Comune di Milano 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, ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR 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.

7.3 ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR si obbliga, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, 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; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro un anno dalla stipula del presente atto. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, a propria cura e spese, per conto e in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di eventuale frazionamento e accatastamento con riferimento all'area di cui al precedente art. 1.2 lett. b) e all'edificio destinato ad attrezzatura pubblica ivi previsto, entro la dichiarazione di fine lavori dello stesso.

7.4 Le aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 3.1 e 4.1, oggetto di cessione al Comune di Milano, 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. 11 e fermo restando quanto specificato all'art. 12 per le aree destinate a verde e parcheggio pubblici.
Le aree di cui al precedente art. 1.2 lett. b) (Ambito Titano) ***nonché quelle relative agli interventi extra Ambiti***, destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'attrezzatura di servizio, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso ***o di altro ente coinvolto***, 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/presentazione del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 11.
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 del soggetto attuatore.

7.5 ~~BNP REIM~~ ***DEA CAPITAL*** SGR si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Milano qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree oggetto di cessione dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quelle indicate.

ARTICOLO 8 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

8.1 Le parti danno atto che, ai sensi della normativa vigente in materia ambientale e per espressa previsione del PGT e dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, il progetto operativo di bonifica/messa in sicurezza con analisi di rischio, per tutte le aree di cui al precedente art. 2.1 lett. a) (Ambito Rubattino) è stato approvato e autorizzato dalla Regione Lombardia con provvedimento ***(decreto) n. 19065*** in data ***19.12.2018***.

8.2 Il soggetto attuatore si obbliga, secondo i tempi previsti dal "Programma temporale delle opere", ad iniziare i lavori per gli interenti previsti dalla presente convenzione solo ad intervenuta certificazione dell'intervento di bonifica/messa in sicurezza citato, ai sensi dell'art. 10.3 del vigente Regolamento Edilizio comunale.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE, VARIANTI E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

9.1 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dai pareri delle Aree competenti del Comune di Milano (o dalle risultanze della Conferenza dei Servizi in data ..... *da svolgersi prima della stipula del presente atto*), verificato ***(se dovuto)*** a cura della società ..... in data ..... , validato ***(se dovuto)*** dal Responsabile Unico del Procedimento in data ..... - delle seguenti **opere di urbanizzazione primaria**:

a) **intervento di realizzazione di nuovo parcheggio** – sulle aree di cui al precedente art. 3.1 e su porzione della carreggiata esistente di via Rubattino, 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.~~ - completo di realizzazione di nuovi tratti di acquedotto, allacciamenti fognari (non a scomputo degli oneri ai sensi del successivo art. 9.4 lett. a), impianto di illuminazione pubblica, polifora da 10 tubi circa, marciapiedi, scivoli, spazi per la sosta veicolare, alberature (anche di prima grandezza lungo l'asse pedonale principale), arredi e segnaletica, vasche di accumulo e sistema di pozzi disperdenti per il drenaggio delle acque meteoriche previa disoleazione;

b) **intervento di realizzazione di nuovo parcheggio** – sulle aree di cui al

precedente art. 1.2 lett. b) (Ambito Titano) e qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, così articolato:

b1) "Ambito Titano - Fase 1": consistente in risagomatura di via Predil, realizzazione di rotatoria e parcheggio autobus di fronte alla stazione, realizzazione di nuovi tratti di acquedotto e fognatura, impianto di illuminazione pubblica, polifora da 10 tubi circa lungo l'intera via Predil, nonché marciapiedi, scivoli, tratto di pista ciclabile, aiuole/alberature, arredi e segnaletica lungo il tratto iniziale di via Predil e nelle aree comprese tra stazione ferroviaria e Piazzale Monte Titano;

b2) "Ambito Titano - Fase 2": consistente nella realizzazione di spazi per la sosta veicolare tra via Predil e il rilevato ferroviario nonché di marciapiedi, rete di smaltimento acque meteoriche, impianto di illuminazione, aiuole/alberature, arredi e segnaletica in tutta l'area del parcheggio e nel completamento della pista ciclabile nel tratto tra via Rodano e la stazione ferroviaria.

c) ***interventi di potenziamento ed adeguamento del sistema della viabilità esistente come individuati nel decreto di non assoggettabilità a VIA n. 10836, di cui in premessa sotto la lettera g), e ripresi nell'atto unilaterale d'obbligo, di cui in premessa sotto la lettera j):***
   - ***c1) potenziamento rotatoria Via Rubattino / Tangenziale Est (per un importo indicativo stimato in Euro 400.000,00);***
   - ***c2) realizzazione attraversamento pedonale su Via Rubattino per collegamento dell'Ambito Rubattino alle fermate del Trasporto Pubblico Locale sul lato nord della carreggiata (per un importo indicativo stimato in Euro 60.000,00).***

9.2 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dai pareri delle Aree competenti del Comune di Milano (o dalle risultanze della Conferenza dei Servizi in data ..... *da svolgersi prima della stipula del presente atto*), verificato ***(se dovuto)*** a cura della società ..... in data ..... , validato ***(se dovuto)*** dal Responsabile Unico del Procedimento in data ..... - della seguente **opere di urbanizzazione secondaria**:

a) **realizzazione fasce verdi piantumate** - sulle aree di cui al precedente art. 4 - complete di alberature di prima e seconda grandezza e sistema di irrigazione.

9.3 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto

definitivo, elaborato a sviluppo del progetto di fattibilità allegato al Programma, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dai pareri delle Aree competenti del Comune di Milano (o dalle risultanze della Conferenza dei Servizi in data ..... *da svolgersi prima della stipula del presente atto*), verificato ***(se dovuto)*** a cura della società ..... in data ..... , validato ***(se dovuto)*** dal Responsabile Unico del Procedimento in data ..... - della seguente **attrezzatura di servizio** (già richiamata al precedente art. 5):

- **velostazione per minimo 200 posti bici** – su porzione nord dell'area di cui al precedente art. 1.2 lett. b) in adiacenza alla Piazza Monte Titano – completa di tutte le dotazioni e dispositivi di chiusura previsti per questa tipologia di infrastruttura.

9.4 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ***(opere di cui ai precedenti art. 9.1 lett. a) e b e 9.2), di quelle a scomputo del contributo dovuto ai sensi del disposto dal par. 2.3 dell'Allegato 2 alla D.G.R. X/1193/13 (opere di cui al precedente art. 9.1 lett. c)*** e dell'attrezzatura che concorre alla dotazione territoriale, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, ridotto di un coefficiente pari al 12%, in coerenza ***ed in analogia*** con il cap. 14 par. 3 delle "Linee Guida" citate in premessa sub ***l***); gli importi risultano cosi determinati:

a) opera di urbanizzazione primaria di cui al punto 9.1 lett. a) (esclusi gli allacciamenti fognari degli edifici privati pur insistenti sotto l'area oggetto di cessione): € ..... (euro .....) (*inserire importo asseverato ridotto del 12%*) (*nel progetto di fattibilità l'importo intero è pari a € 3.663.412,91*);

b) opera di urbanizzazione primaria di cui al punto 9.1 lett. b), per un ammontare complessivo pari a € ..... (euro .....) (*nel progetto di fattibilità l'importo intero è pari a € 2.198.191,48*), secondo la seguente ripartizione:

b1) "Ambito Titano - Fase 1" di cui all'art. 9.1 lett. b1): € ..... (euro .....) (*inserire importo asseverato, ridotto del 12%*) (*nel progetto di fattibilità l'importo intero di Fase 1 è pari a € 1.295.213,59*);

b2) "Ambito Titano - Fase 2" di cui all'art. 9.1 lett. b2): € ..... (euro .....) (*inserire importo asseverato, ridotto del 12%*) (*nel progetto di fattibilità l'importo intero di Fase 2 è pari a* € 902.977,89);

c) ***opera di urbanizzazione primaria di cui al punto 9.1 lett. c1), per un ammontare complessivo pari a € ..... (euro .....) (inserire importo***

asseverato, ridotto del 12%);

d) ***opera di urbanizzazione primaria di cui al punto 9.1 lett. c2), per un ammontare complessivo pari a € ..... (euro .....) (inserire importo asseverato, ridotto del 12%);***

e) opera di urbanizzazione secondaria di cui al punto 9.2 lett. a): € ..... (euro .....) (*inserire importo asseverato ridotto del 12%*) (*nel progetto preliminare l'importo intero è pari a € 249.521,08*);

f) attrezzatura pubblica di servizio di cui al punto 9.3: € ..... (euro .....) (*inserire importo asseverato ridotto del 12%*) (*nel progetto preliminare l'importo intero è pari a € 231.845,39).*

9.5 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., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune nei termini di cui alla determinazione dirigenziale n. 425/2006 ~~e n. 248/2013~~.

9.6 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., la differenza di spesa resterà comunque a carico del soggetto attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

9.7 In ragione della qualifica dell'opera di cui al precedente art. 9.1 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. 9.4 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 Programma e di cui ai precedenti artt. 9.1 lett. b) e ***9.2***, lo scomputo degli importi di cui al precedente art. 9.4 lett. b) ed ***e***) 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.

9.8 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 Programma Integrato di

Intervento in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della LR n. 12/2005 e s.m.i.

9.9 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 sia delle opere di urbanizzazione sia dell'attrezzatura pubblica di servizio.

9.10 Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma oggetto della presente convenzione.

9.11 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al ROUA, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio, verificati e validati a propria cura e spese e redatti in conformità ai relativi progetti definitivi.

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO, VIGILANZA

10.1 Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35, comma 1 del ***D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. e relativi atti collegati e integrativi (di seguito*** ~~nuovo~~ Codice dei Contratti***)*** sono considerati gli importi dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria (funzionali e complementari) e secondaria nonché dell'attrezzatura, di cui al punto 9.4, lett a), b), c), d), ***e) ed f)*** il cui importo totale – senza la riduzione del 12% - è pari a € ....., si dà atto che per l'esecuzione di tali opere e attrezzatura, 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.

10.2 In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura il soggetto attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.

10.3 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)~~; il RUP suddivide l'appalto in lotti funzionali ai sensi dell'art. 2 comma 1-bis del Codice dei Contratti~~.

10.4 Il soggetto attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e 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 ~~e del relativo Regolamento~~. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti.

10.5 In relazione alle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura, 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.

10.6 Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura 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.

10.7 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. ~~38~~ ***80*** del Codice dei Contratti, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.

10.8 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.

10.9 Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura, 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).

10.10 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 ***delle imprese nonché dei soggetti che intervengono a qualunque titolo 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 ***di lavori***, 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.

10.11 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.

10.12 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 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

11.1 Le opere di urbanizzazione e l'attrezzatura pubblica di servizio di cui al precedente art. 9 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".

11.2 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.

11.3 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.

11.4 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 di Milano.

11.5 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.

11.6 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.

11.7 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.

11.8 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.

11.9 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.

11.10 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, prevedendo la demolizione.

11.11 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.

11.12 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.

11.13 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.

11.14 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 7.4, le opere e l'attrezzatura, realizzate come previsto dall'art. 10, sono consegnate dal soggetto attuatore al Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo. La presa in carico delle opere (nel caso dell'Ambito Titano, articolata per fasi) 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.

11.15 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 ***D.P.R. n. 207/2010*** ~~Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici~~, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.

11.16 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.

11.17 Fermo restando quanto previsto dal comma 3 dell'art. 230 del citato ***D.P.R. 207/2010*** ~~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.

ARTICOLO 12 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE E DEL PARCHEGGIO PUBBLICI NELL' "AMBITO RUBATTINO"

12.1 Il soggetto attuatore si obbliga alla gestione delle aree oggetto di cessione destinate a verde e parcheggio di cui, rispettivamente, ai precedenti artt. 3 e 4, perpetuamente, o comunque fino a che esisterà la struttura commerciale privata, a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna di cui al precedente art. 11.14.

12.2 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 del parcheggio e delle aree a verde compresi qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata (anche in sottosuolo, quali le vasche di raccolta delle acque meteoriche) 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 delle aree, fatta esclusione dell'impianto di illuminazione pubblica e del consumo di acqua potabile delle fontanelle presenti;
b) pulizia delle aree e delle attrezzature individuate al precedente punto a), 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 manutentivi; l'inerente responsabilità, sotto ogni profilo, è a carico dello stesso soggetto.

12.3 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 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.
In ragione dell'obbligo manutentivo perpetuo in capo al soggetto attuatore, ai sensi del precedente punto 12.1, il medesimo soggetto, in sede di sottoscrizione del verbale di consegna, potrà concordare, con l'Area competente, differenti obiettivi e/o modalità manutentive.

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

12.5 Il soggetto attuatore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti gestionali; in questi casi 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. 14.5.

12.6 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 fax, pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui all'art. 14.10.
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. 14.10.

12.7 Il soggetto attuatore assume l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari il richiamo agli specifici impegni assunti con il presente articolo, nonché le relative penali indicate all'art. 14, che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ARTICOLO 13 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

13.1 Il Programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato entro il termine massimo di 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione e la sua attuazione è regolata dal "Programma temporale delle opere ***– aggiornamento ottobre 2019***" allegato al presente atto sotto la lettera "F" e secondo le specificazioni ivi contenute.

13.2 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 Programma oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto.

13.3 La richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per le opere pubbliche di cui all'art. 9.4 lett. a), b1), c), d)***, e) ed f)***, dovrà aver luogo entro

sei mesi dalla data di stipulazione del presente atto e dovrà svolgersi nel rispetto del citato "Programma temporale delle opere".

13.4 Il rilascio dei permessi di costruire – o di altri idonei titoli abilitativi – per le opere pubbliche di cui all'art. 9.4, lett. a), b1), c), d)***, e) ed f)***,assunte a carico del soggetto attuatore 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 di cui all'art. 2.1, lett. a1) destinato a funzione commerciale.
Qualora per alcune opere pubbliche fosse necessario acquisire benestari, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestari, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, riguardanti l'integralità del relativo progetto, detto progetto sarà egualmente approvato nel rispetto dei tempi sopra indicati per le sole parti che non costituiscono oggetto dei provvedimenti di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire parziale, o di altro idoneo titolo abilitativo parziale.

13.5 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche di cui all'art. 9.4 lett. a), c), ***d) ed e)***, secondo le modalità specificate al precedente art. 11, dovrà intervenire entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque prima dell'analoga comunicazione relativamente al primo intervento privato di cui all'art. 2.1, lett. a1) destinato a funzione commerciale. La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche previste nell'"Ambito Titano – Fase 1" di cui all'art. 9.4 lett. b1) e ***f)*** dovrà intervenire entro lo specifico termine previsto dal citato Programma temporale.

13.6 Con esclusivo riferimento alle opere pubbliche di cui all'art. 9.4 lett. b2) "Ambito Titano - Fase 2", il rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – dovrà essere antecedente (o contestuale) al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo, relativo al secondo intervento privato di cui all'art. 2.1, lett. a2) destinato a funzione terziaria e/o ricettiva.
La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche di cui all'art. 9.4, lett. b2) "Ambito Titano – Lotto 2", secondo le modalità specificate al precedente art. 11, dovrà intervenire entro lo specifico termine previsto dal citato Programma temporale.

13.7 In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei titoli abilitativi nonché di ognuno dei termini di fine lavori indicati nel programma temporale, si applicheranno le penali definite al successivo art. 14.8.

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 fideiussioni (o polizze fideiussorie) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione (.....) ***ed in particolare:***

DEA CAPITAL SGR:

a) fideiussione/polizza n. .... per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 9.1 lett. a) senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;

b) fideiussione/polizza n. .... per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 9.1 lett. b) senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;

c) fideiussione/polizza n. .... per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 9.2 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;

d) fideiussione/polizza n. ..... per un importo corrispondente alla somma del costo totale dell'attrezzatura di servizio di cui al precedente art. 9.3 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;

BRAVIA:

e) fideiussione/polizza n. .... per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 9.1 lett. c) 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 attrezzatura. 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), 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 di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore presenta fideiussione o polizza fideiussoria n. ..... rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione (.....) per l'importo di € ..... (euro ...../...), pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere private come determinato nella Relazione economica allegata al Programma, spesa pari a € ..... (euro .....). Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo

della presente garanzia al momento del rilascio dell'ultimo certificato di agibilità e, comunque, a completamento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

14.4 Il soggetto attuatore presenta al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui al precedente art. 11.14 (come richiamato al precedente art. 12.1) 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 5 anni*) corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo delle aree destinate a verde e parcheggio per anni 5, da rinnovarsi automaticamente per analogo periodo quinquennale e previo aggiornamento ISTAT dell'importo, per tutta la durata dell'obbligazione assunta ai sensi del precedente art. 12.

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 tremilioni/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 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 raccomanda 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 richiamati al precedente punto 1 saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio previste dal Programma e non realizzate dal soggetto attuatore.

14.7 In coerenza con quanto previsto dall'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, 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 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.

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 punto 1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

14.10 Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 12 e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 12.6, 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. 12, 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 50 anni complessivi), 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 Fondo, della superficie complessiva di **mq. 38.826** circa, indicate in **tinta rosa con sovrapposte lettere "A", "B", "C"** e **"D" rosse** sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "**C2**", e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni - come segue:

a) area indicata in **tinta rosa e sovrapposta lettera "A" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 36.074** circa ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 48 (parte), 91, 94 (parte), 95 (parte), 117

(parte), 118, 119, 120 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – ai mappali 48 (parte), 91, 94 (parte), 95 (parte), 117 (parte), 118, 119, 120 del foglio 325.
Coerenze a partire da nord e in senso orario: mappali 107, 3, 12, 3, 17, 68, 75, 117 (residuo), 95 (residuo), 117 (residuo), 94 (residuo), 48 (residuo), aree comprese nella Mappa del Comune di Segrate, area incensita non denominata, mappali 48 (residuo), 86, 46, 11, 2 del foglio 325;

b) area indicata in **tinta rosa e sovrapposta lettera "B" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 2.295** ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – al mappale 34 del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – al mappale 34 del foglio 325.
Coerenze a partire da nord e in senso orario: area incensita non denominata, mappale 63 del foglio 325, mappale 8 del foglio 362.

c) area indicata in **tinta rosa e sovrapposta lettera "C" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 439** circa ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – al mappale 94 (parte) del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – al mappale 94 (parte) del foglio 325.
Coerenze a partire da nord e in senso orario: mappale 94 (residuo) del foglio 325.

d) area indicata in **tinta rosa e sovrapposto lettera "D" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 18** circa ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – al mappale 93 (parte) del foglio 325 e – Catasto Fabbricati – al mappale 93 (parte) del foglio 325.
Coerenze a partire da nord e in senso orario: mappali 93 (residuo) e 55 del foglio 325, aree comprese nella Mappa del Comune di Segrate.

15.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato 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. 15.

15.3 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 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 di Milano 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. 7.3.

16.2 Poiché le cessioni di cui agli artt. 3.1 e 4.1 avvengono a titolo gratuito e nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

ARTICOLO 17 – DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. 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, sotto la lettera "……", il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, rilasciato dal Comune di Milano 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.

Dicembre 2019

13 - DIC. 2019

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR S.P.A.
Fondo CityDeal

BRAVIA Srl