

**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. 10 fogli.

Milano li 13.7.17

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta

**COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA**

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA
ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

DIRIGENZIALE P.G. 322632 N. 13/2017
COMPOSTO DA PAG. 19

IL DIRETTORE DI AREA
Arch. Marco Porta

Milano



Comune
di Milano



BOZZA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LE SOCIETA' IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.R.L., DSQUARED2 RE S.R.L., MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A., ING LEASE (ITALIA) S.P.A., COIMA SGR S.P.A., SOLIDARNOSC PROCACCINI SOC. COOP., NEXITY MILANO PORTA VOLTA S.R.L. E SELAM S.R.L. E ADI - ASSOCIAZIONE PER IL DISEGNO INDUSTRIALE, AD INTEGRAZIONE DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 5.12.2011 (N. 70760 REP. E N. 44193 RACC. A ROGITO NOTAIO M. NAPOLITANO) PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RELATIVO ALLE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49 E VIA PROCACCINI 1/3

REPUBBLICA ITALIANA

Il duemiladiciassette

..... 2017

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

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

SONO PRESENTI

"COMUNE DI MILANO" (di seguito indicato anche come "COMUNE"), con sede in Milano, piazza della Scala n. 2 - codice fiscale 01199250158 - rappresentato da, nato a (.....) il 19....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di via Bernina 12, Direzione Urbanistica, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, ed in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, come risulta da, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A1", in coerenza con la determinazione dirigenziale n. 1/2016 in data 2.12.2016, *infra* meglio citata ed allegata sotto la lettera "B1" ed in esecuzione della delibera n. 7/2017 in data 22.2.2017 del Consiglio Comunale portante approvazione di "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2017-2019" *infra* meglio citata ed allegata sotto la lettera "B2", nonché della determinazione dirigenziale n. .../2017 in data ...7.2017, *infra* meglio citata ed allegata sotto la lettera "B3", e dall'altra parte:

"IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.R.L." con sede in Milano (MI), piazza Borromeo n. 10, capitale sociale di euro 100.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese Ufficio di Milano - Codice Fiscale 03536950961, in persona del suo amministratore dott., nato a (.....) il 19....., domiciliato per la carica presso la sede sociale in Milano (MI), piazza Borromeo n. 10, a quanto *infra* autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data che per estratto autentico per me notaio trovasi allegata sotto la lettera "A2" al presente atto (di seguito per brevità indicata anche come "I.P.V."),

la quale società interviene al presente atto in proprio e quale procuratrice di:

"COIMA SGR S.P.A." con sede in Milano (MI), via della Moscova n. 18, capitale sociale euro 2.049.254,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano - Codice Fiscale e partita

IVA 05688240968, iscritta all'Albo delle Società di Gestione del Risparmio al numero 257, in forza di procura speciale a mio rogito in data, rep. n., registrata a Milano il giorno al n. che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A3" (di seguito per brevità indicata anche come "Coima");

"**DSQUARED2 RE S.R.L.**" con sede in Milano (MI), via Ceresio n. 9, capitale sociale euro 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese Ufficio di Milano - Codice Fiscale 06038850969, in forza di procura speciale autenticata dal notaio di in data, rep. n., registrata a Milano il al n., che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A4" (di seguito per brevità indicata anche come "Dsquared2");

"**COOPERATIVA EDILIZIA SOLIDARNOSC PROCACCINI**", con sede a Milano, in via, capitale sociale Euro, iscritta nel Registro delle Imprese Ufficio di Milano - Codice Fiscale, in persona di munito degli occorrenti poteri in forza di, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A5" (di seguito per brevità indicata anche come "Solidarnosc");

"**NEXITY MILANO PORTA VOLTA S.R.L.**", con sede a Milano, in via, capitale sociale Euro, iscritta nel Registro delle Imprese Ufficio di Milano - Codice Fiscale, in persona di munito degli occorrenti poteri in forza, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A6" (di seguito per brevità indicata anche come "Nexity");

"**MEDIOCREDITO ITALIANO S.P.A.**" società unipersonale, con sede in Milano, Via n., ivi fiscalmente domiciliata, capitale sociale Euro, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano codice fiscale e Partita Iva, iscritta al n. nell'elenco generale e al n. nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D.Lgs. n. 385/1993, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Intesa Sanpaolo SpA", appartenente al gruppo bancario "Intesa Sanpaolo", iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari, in questo atto rappresentata dal procuratore speciale signor: domiciliato presso la società che rappresenta, in Milano, via n., munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale in autentica per notaio che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A7" (di seguito per brevità indicata anche come "Mediocredito");

"**ING LEASE (ITALIA) S.P.A.**" (sigla ING LEASE), con sede in Brescia, via Pietro Nenni n. 18, capitale sociale euro 54.600.000,00, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Brescia e codice fiscale 03322380175, in persona del procuratore speciale signor domiciliato in Brescia, via Pietro Nenni n. 18, munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale a rogito per notaio che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A8" (di seguito per brevità indicata anche come "Ing Lease");

"**ADI ASSOCIAZIONE PER IL DISEGNO INDUSTRIALE**", associazione non riconosciuta ai sensi dell'art. 36 c.c., con sede in Milano (MI), via Bramante n. 29 - Codice Fiscale 12355320156 in persona del presidente del consiglio di amministrazione architetto LUCIANO GALIMBERTI, nato a Milano il giorno, domiciliato per la carica presso la sede sociale in Milano (MI), via Bramante n. 29, a quanto infra autorizzato in virtù dei poteri a lui conferiti in virtù di delibera del consiglio di amministrazione in data il cui verbale, redatto in doppio originale, si allega al



presente atto sotto la lettera "A9" (di seguito per brevità indicata anche come "ADI");
- **SELAM S.R.L.** con sede a Milano, viale Zara n. 58, capitale sociale euro 51.480,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano - Codice Fiscale 03423840150 in persona del dottor Pietro Viscardi, nato a Milano il 24 marzo 1942, domiciliato per la carica presso la sede della società munito degli occorrenti poteri in forza di procura speciale a rogito notaio che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "A10" (di seguito per brevità indicata anche come "Selam"),

PREMESSO CHE

- a) il P.I.I. di cui all'oggetto è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8/2011 in data 3.3.2011 in atti P.G. 966381/2010, ed è stato successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 in data 26.9.2011, in atti P.G. 624958/2011, come da avviso del Sindaco pubblicato sul B.U.R.L. Sezione Avvisi e Concorsi n. 44, in data 2.11.2011;
- b) con atto n. 70760 rep. e n. 44193 racc. del 5.12.2011 a rogito notaio Massimo Napolitano, registrato il 20.12.2011 al n. 26470 serie 1T, e trascritto presso Ufficio del Territorio di Milano 1 ai nn. 77501/53084, 77502/53085, 77503/53086, è stata sottoscritta la relativa convenzione attuativa (di seguito "**Convenzione PII**") tra il Comune di Milano e le società Immobiliare Porta Volta s.p.a., Dsquared2 Re s.r.l., Leasint s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a., Orange s.r.l. oltre ad ADI – Associazione per il Disegno Industriale;
- c) successivamente alla sottoscrizione della Convenzione PII:
- con atto a rogito notaio M. Notari, nn. 21362/12351 rep./racc., in data 11.1.2012 registrato in data 23.1.2012 e trascritto in data 25.1.2012 ai nn. 3352/4456, I.P.V. s.p.a. ha ceduto a "Solidarnosc" l'area, con sovrastante edificio in corso di costruzione, sita in Comune Milano, Via Giulio Cesare Procaccini nn. 1/3, avente superficie catastale complessiva di mq. 4.919, contraddistinta al Catasto Terreni con il mappale 324 del foglio 264, già parte dell'area fondiaria descritta all'art. 19.1 lett. a) della Convenzione PII;
 - con atto a rogito notaio S. Chiantini, nn. 15285/7714 rep./racc., in data 17.10.2013 registrato in data 18.10.2013 e trascritto in data 18.10.2013 ai nn. 38124/51539, I.P.V. s.p.a. ha ceduto a "Nexity" l'area, con sovrastante edificio in corso di costruzione, sita in Comune Milano, Via Giovanni Battista Niccolini - Via Giulio Cesare Procaccini nn. 1/3, avente superficie catastale complessiva di mq. 5.343, contraddistinta al Catasto Terreni con il mappale 325 del foglio 264, già parte anch'essa dell'area fondiaria descritta all'art. 19.1 lett. a) della Convenzione PII;
 - con atto a rogito notaio C. D. S. Marchetti nn. 202/137 rep./racc., in data 20.12.2013, iscritto presso il Registro delle Imprese di Milano in data 24.12.2013 e trascritto in data 14.4.2014 ai nn. 13371/17950, la società Leasint s.p.a. è stata fusa per incorporazione in Mediocredito;
 - con verbale di assemblea a rogito notaio L. Stucchi, nn. 2.708/1.295 rep./racc., in data 23.10.2014, registrato a Milano U.T. 4 in data 24.10.2014 al n. 25706 serie 1T e trascritto in data ai nn., la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. è stata trasformata in s.r.l.;

- con atto a rogito notaio Alfonso Colombo nn. 164918/28783 di rep./racc. del 16.2.2016, registrato in data 24.2.2016 al n. 8938 Serie 1T presso Ufficio del Territorio di Milano 2 e trascritto in data 24.2.2016 ai nn. 7313/10706, I.P.V. ha venduto a "Selam" l'area, con sovrastante edificio in corso di costruzione, sita in Comune Milano, Via Fioravanti, avente superficie catastale complessiva di mq. 2.344, contraddistinta al Catasto Terreni con i mappali 330 e 331 del foglio 264 già parte dell'area fondiaria descritta all'art. 19.1 lett. b) della Convenzione PII;
 - con atto a rogito notaio E. Todeschini nn. 21394/8731 di rep./racc. del 30.9.2016, registrato a Milano 4 in data 5.10.2016 al n. 49562 Serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 5.10.2016 ai nn. 64720/43645, "Mediocredito" ha venduto a "Orange", porzione di complesso immobiliare cielo terra, in corso di ristrutturazione, sito in Comune Milano, in via Ceresio 7, censito al Catasto Fabbricati al foglio 264, mappale 135, subalterni 701, 703 e 704 già parte dell'area fondiaria descritta all'art. 19.1 lett. c) della Convenzione PII;
 - con atto di compravendita a rogito notaio E. Todeschini nn. 21395/8732 di rep./racc. del 30.9.2016, registrato a Milano 4 in data 5.10.2016 al n. 49563 Serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 5.10.2016 ai nn. 64721/43646, Orange s.r.l. ha venduto a "Coima" che agisce in nome e per conto del fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso e riservato, denominato "Coima Core Fund II", porzione di complesso immobiliare cielo terra, in corso di ristrutturazione, sito in Comune Milano, in via Ceresio 7, censito al Catasto Fabbricati al foglio 264, mappale 135, subalterni 701, 703, 704 e 705 già parte dell'area fondiaria citata al punto precedente;
 - con atto di compravendita a rogito notaio E. Todeschini nn. 22433/9242 di rep./racc. del 8.2.2017, registrato in data al n. Serie 1T presso Ufficio del Territorio di Milano ... e trascritto a Milano 1 in data 10.2.2017 ai nn. 9705/6502 gen./part., Orange s.r.l. ha venduto a "Coima" che agisce in nome e per conto del fondo di investimento alternativo immobiliare chiuso e riservato, denominato "Coima Core Fund II", aree esterne di pertinenza della porzione di complesso immobiliare cielo terra, sito in Comune Milano, in via Ceresio 7, censite al Catasto Fabbricati al foglio 264, ai mappali 344 subalterno 1, 353 e 355, i primi due già parte dell'area fondiaria descritta all'art. 19.1 lett. c) della Convenzione PII, il terzo già parte dell'area oggetto di asservimento all'uso pubblico descritta all'art. 6.1 della Convenzione PII;
- d) a seguito dei trasferimenti sopra citati e per una migliore individuazione delle aree oggetto di cessione, asservimento e/o costituzione di diritti di superficie con la Convenzione PII, I.P.V. ha proceduto, nel corso degli anni 2011-2017, ai seguenti frazionamenti e aggiornamenti catastali:
- ISOLATO 1: con frazionamento del 29.1.2014 (prot. 42533) è stato frazionato il mappale 128 (mq. 4.545), originando i mappali 327 (mq. 4.225) e 328 (mq. 320); con successivo frazionamento del 15.4.2015 (prot. n. 353402) sono stati frazionati i mappali 121 (mq. 3.540), 123 (mq. 8), 129 (mq. 3.020), 131 (mq. 400), 161 (mq. 87) e 327, originando o ridimensionando i mappali 121 (mq. 3.535), 131 (mq. 175), 342 (mq. 5.920), 343 (mq. 1.015), 344 (mq. 160), 345 (mq. 420), 346 (mq. 27), 347 (mq. 28); con successivi frazionamento del 10.11.2016 (prot. 641899) e variazione d'ufficio del 23.11.2016 (prot. n. MI0666424), dall'ex mappale 327 di mq. 7.570 (già soppresso in sede del precedente frazionamento), si è ripristinato il mappale 342 (nella misura indicata)



- e si è frazionato il mappale 344, ridimensionando od originando, rispettivamente, il mappale 344 medesimo (mq. 27) e i nuovi mappali 353 (mq. 47), 354 (mq. 33) e 355 (mq. 53); con successivo frazionamento del 21.2.2017 (prot. n. 95912) sono stati frazionati i mappali 342 e 345 originando o ridimensionando, rispettivamente, i mappali 342 (mq. 5.867), 361 (mq. 48) e 362 (mq. 5) e i mappali 345 (mq. 330), 363 (mq. 32) e 364 (mq. 58);
- ISOLATO 2: con frazionamento del 1.7.2014 (prot. 321421) sono stati frazionati i mappali 51 (mq. 1.882), 52 (mq. 24), 53 (mq. 230), 54 (mq. 718), 55 (mq. 220), 64 (mq. 2.300), 69 (mq. 120), originando i mappali 329 (mq. 2.958), 330 (mq. 2.338), 331 (mq. 6), 332 (mq. 67), 333 (mq. 14), 334 (mq. 150);
 - ISOLATO 3: con frazionamento del 22.12.2011 (prot. 1367476) è stato frazionato il mappale 7 (mq. 10.442) originando o ridimensionando i mappali 7 (mq. 7.730), 300 (mq. 1.365), 301 (mq. 115), 302 (mq. 85), 303 (mq. 1.040), 304 (mq. 107); con successivo frazionamento del 5.7.2013 (prot. 359219) sono stati frazionati i mappali 6 (mq. 59), 7, 300, 301, 302, 303, 304 originando i mappali 323 (mq. 83), 324 (mq. 4.919), 325 (mq. 5.343), 326 (mq. 156);
- e) onde dare attuazione alle previsioni del P.I.I. sono stati emessi/presentati tutti i titoli abilitativi edilizi relativi alle opere pubbliche, di interesse pubblico e private previste dal P.I.I. e sono stati completati tutti gli interventi di demolizione e le operazioni di bonifica propeedeutici agli interventi edilizi ed urbanizzativi;
- f) a seguito del susseguirsi di una serie di eventi non preventivati né preventivabili (allungamento dei tempi per la conclusione degli interventi di bonifica, presentazione di ricorsi con conseguente annullamento del P.I.I. per un periodo di circa un anno, intervenute modifiche legislative in tema di lavori pubblici), i Soggetti Attuatori, con istanza in atti P.G. 307747/2016 del 9.6.2016, hanno chiesto fra l'altro: 1) la modifica e l'aggiornamento del cronoprogramma, 2) l'allungamento del diritto di superficie in capo ad ADI e ad I.P.V., rispettivamente negli isolati 1 (edificio ex tram a cavalli) e 2 (parcheeggio), 3) la previsione di nuove opere di urbanizzazione a scomputo oneri; 4) l'aggiornamento delle aree in cessione;
- g) in data 2.12.2016 è stata approvata la determinazione dirigenziale n. 1/2016, che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera [B1], avente ad oggetto "*Revisione e aggiornamento programma temporale di attuazione dei lavori e rimodulazione opere pubbliche*", con la quale: 1) si è sostituito integralmente il Programma temporale di attuazione dei lavori allegato alla Convenzione PII e si è superato quanto previsto ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 14 della stessa convenzione, 2) per assicurare una effettiva prescrittività del programma temporale, si è anticipato un sistema di penali nel caso di mancato rispetto dei vari termini ivi previsti e specificati, dichiarando la retroattività delle penali stesse rispetto al momento della sottoscrizione dell'integrazione contrattuale, 3) è stato rimodulato l'oggetto dell'obbligazione di cui all'art. 10.1 lett. c) punto 2 della Convenzione P.I.I., 4) si è fissato un termine massimo per l'eventuale rimodulazione delle obbligazioni, in termini di opere di urbanizzazioni primarie, lungo la via Ceresio;
- h) la società IPV s.r.l., a seguito di ulteriore fase istruttoria in ordine alle richieste di variazioni planivolumetriche, con ultima istanza in atti P.G. 313135/2017 del 6.7.2017, superando le precedenti istanze, ha riformulato e/o ribadito le precedenti

richieste in ordine a: 1) modifica della definizione di altezza massima; 2) specificazione delle destinazioni insediabili negli edifici esistenti; 3) ulteriore modifica e aggiornamento del cronoprogramma, 4) aggiornamento delle aree in cessione, 5) ricalcolo s.l.p. di nuova edificazione, 6) previsione di nuove opere di urbanizzazione a scomputo oneri;

- i) in data 22.2.2017 il Consiglio Comunale, con provvedimento n. 7/2017, che per estratto in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera [B2], ha deliberato l'approvazione del "Documento Unico di Programmazione (DUP) e Bilancio di Previsione 2017-2019" determinando contestualmente – alla lettera e) ("Acquisizioni di terreni [...] senza pagamento di corrispettivo") del paragrafo "Finalità da conseguire" del "Programma operativo" della Direzione Urbanistica, contenuto all'interno del Documento Unico di Programmazione (DUP) - la previsione di acquisizione di aree per complessivi mq. 116 (oggi riconducibili ad una superficie complessiva di mq. 111), individuate, per una porzione di mq. 75, a parte dei mappali 342 e 345 (oggi corrispondenti ai citati mappali 362 e 364 per una superficie di mq. 63) del foglio 264 e, per una porzione di mq. 41, a parte del mappale 342 (oggi corrispondente al citato mappale 361 per una superficie di mq. 48) del foglio 264, con relativa estensione del diritto di superficie in sottosuolo a favore dell'Associazione per il Disegno Industriale (ADI);
- j) con determinazione dirigenziale n. ... in data7.2017 che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera [B3], sono stati approvati indirizzi per il completamento dell'attuazione del P.I.I.; tutti gli allegati della citata deliberazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;

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

Allegato [A1]: determinazione Sindacale del Comune di Milano in data P.G. n. ...,
Allegato [A2]: delibera del Consiglio di Amministrazione di in data,
Allegato [A3]: procura speciale a I.P.V. in data,
Allegato [A4]: procura speciale a I.P.V. in data,
Allegato [A5]: delibera del Consiglio di Amministrazione di in data,
Allegato [A6]: delibera del Consiglio di Amministrazione di in data,
Allegato [A7]: procura speciale a I.P.V. in data,
Allegato [A8]: procura speciale a I.P.V. in data,
Allegato [A9]: delibera del Consiglio di Amministrazione di in data,
Allegato [A10]: delibera del Consiglio di Amministrazione di in data,

Allegato [B1]: determinazione dirigenziale n. 1/2016 del 2.12.2016 (senza allegati),
Allegato [B2]: deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 22.2.2017 (per estratto e senza allegati)
Allegato [B3]: determinazione dirigenziale n. .../2017 del7.2017 (senza allegati),

Allegato [C]: Tipo catastale (dis. n. 86 del 1.3.2017), in scala 1:1.000,
Allegato [D]: Planivolumetrico prescrittivo (integrazione luglio 2017) in scala 1:1000,
Allegato [E]: Normativa di attuazione del Programma (aggiornamento luglio 2017),



Allegato [F]: Individuazione nuove opere di urbanizzazione (luglio 2017) in scala 1:500,
Allegato [G]: Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento luglio 2017),

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

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

- 1.1 Fatto salvo quanto diversamente stabilito, integrato e/o rettificato con il presente atto, la convenzione attuativa del P.I.I. citata in premessa sotto la lettera b), rimane interamente valida ed efficace.
- 1.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente convenzione viene sottoscritta anche dalle società Mediocredito, Coima (in nome e per conto del Fondo denominato "Coima Core Fund II"), Dsquared2, Ing. Lease, Solidarnosc e Nexity e da ADI esclusivamente in quanto soggetti proprietari di edifici esistenti e da mantenere e/o di aree edificabili ricompresi all'interno del perimetro del PII, soggetti che hanno prima d'ora eseguito o stanno ultimando interventi di recupero degli immobili esistenti e/o di nuova costruzione e che quindi non assumeranno alcun impegno per la realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico previste dal PII stesso.
- 1.3 Le obbligazioni relative alla realizzazione delle opere pubbliche previste dalla presente integrazione convenzionale vengono assunte esclusivamente da I.P.V. e Selam, secondo le specificazioni di cui ai successivi articoli, società che, pertanto, manlevano gli altri soggetti sottoscrittori della presente convenzione.

ARTICOLO 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE CEDUTE E ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO E CESSIONE DI NUOVE AREE

- 2.1 Nelle more dell'esecuzione del PII ed in attuazione della relativa convenzione attuativa, I.P.V. ha proceduto, a proprie cura e spese, ad effettuare le operazioni di frazionamento delle aree cedute e asservite; in questa sede, a titolo di esatta identificazione catastale delle aree oggetto di cessione e asservimento, e con riferimento al Tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "C" (dis. n. 86 del 1.3.2017), le parti riconoscono e convengono che:
 - a) l'area in cessione per urbanizzazione primaria, già individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte dei mappali 54, 69, 64, 53 del foglio 264 per una consistenza di mq. 230, è ora individuata, **in tinta gialla**, ai mappali 332, 333, 334 del foglio 264 per una superficie catastale di **mq. 231**.
Coerenze da nord in senso orario: mappali, 330, 331, 330, area incensita a sede stradale di via Bramante, area incensita a sede stradale di via Aristotile Fioravanti, area incensita a sede stradale di via Giovanni Battista Niccolini del foglio 264;
 - b) l'area in cessione per urbanizzazione primaria già individuata sulle mappe del

Catasto Terreni di Milano a parte del mappale 7 del foglio 264 per una consistenza di mq. 83, è ora individuata, con **bordo in tinta gialla**, al mappale 323 per una superficie catastale di **mq. 83**.

Coerenze da nord in senso orario: area incensita a sede stradale di via G.C.Procaccini, mappale 324 del foglio 264;

- c) l'area in cessione per urbanizzazione secondaria già individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte dei mappali 51, 54, 64 del foglio 264 per una consistenza di mq. 2.940, è ora individuata, con **bordo in tinta verde e numero 2 rosso**, al mappale 329 del foglio 264 per una superficie catastale di **mq. 2.958**.

Coerenze da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale e di via Bramante, mappale 330, aree incensite a sede stradale di via Niccolini e piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;

- d) l'area in cessione quale sedime della struttura destinata a standard qualitativo già individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al mappale 121 del foglio 264 per una superficie catastale di mq. 3.540, è ora individuata, con **bordo in tinta verde e numero 1 rosso**, al medesimo mappale, per una superficie catastale di **mq. 3.535**.

Coerenze da nord in senso orario: mappali 127, 364, 362, 342, 361, 342, area incensita a sede stradale di via Bramante del foglio 264.

- e) l'area oggetto di costituzione di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano all'interno dell'isolato 1, già individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte dei mappali 123, 128, 129, 131, 180 del foglio 264 per una consistenza pari a mq. 5.950 ed in conseguenza di quanto disciplinato al successivo punto 2.2, è ora individuata, con **bordo in tinta azzurro**, ai mappali 180 (sub 702), 342, 355, e 363 del foglio 264, per una superficie catastale di **mq. 5.988**.

Coerenze partendo da nord in senso orario: area incensita a sede stradale del piazzale del Cimitero Monumentale, mappali 343, 180 (sub 701), area incensita a sede stradale di via Ceresio, mappali 131, 346, 347, 136, 137, 344, 353, 354, 134, 132, area incensita a sede stradale di via Bramante, mappale 121, 361, 121, 362, 364, 345, 127, area incensita a sede stradale del piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264.

- 2.2 A seguito di approfondimenti tecnici condotti in fase di presentazione del progetto edilizio dell'attrezzatura di servizio ("standard qualitativo") insistente sul citato mappale 121, è stata verificata la presenza di pertinenze in sottosuolo del medesimo edificio; al fine di estendere il regime giuridico dell'area di sedime dell'edificio a tutte le pertinenze dello stesso, I.P.V., con il presente atto, 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, la proprietà delle seguenti aree:



- a) area della superficie catastale di mq. **63**, indicata in **tinta verde con tratteggio semplice nero e numero 1 rosso** sul Tipo catastale in scala 1:1.000 allegato al presente atto sotto la lettera "C", individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano ai mappali 362 e 364 del foglio 264.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 119, 345, 363, 342 e 121 del foglio 264;
- b) area della superficie catastale di mq. **48**, indicata in **tinta verde con tratteggio semplice nero e numero 2 rosso** sul Tipo catastale predetto, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al mappale 361 del foglio 264.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 121 e 342 e del foglio 264.

ARTICOLO 3 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E LA CONSEGNA DELLE AREE

- 3.1 Le aree, oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 2.2, 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; I.P.V. 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 piano e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.
- 3.2 I.P.V. 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. A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, I.P.V. 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, I.P.V. 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.
- 3.3 I.P.V. si obbliga, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di allineamento catastale connesse ai nuovi interventi urbanizzativi di cui ai successivi articoli nonché alla volturazione catastale al Comune di Milano, delle aree oggetto di cessione con il presente atto o già cedute e/o asservite con la convenzione originaria; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro 30 giorni dalla certificazione di regolare esecuzione (per i

riallineamenti connessi alle nuove opere urbanizzative) ed entro 30 giorni dalla stipula del presente atto (per le volturazioni).

- 3.4 Le parti danno atto che per le aree oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 2.2, in ragione delle ridotte dimensioni delle stesse e delle identiche caratteristiche materiali e funzionali di tutti gli spazi aperti dell'isolato 1, fatte comunque salve le responsabilità di ADI (proprietario superficario in sottosuolo ai sensi del successivo art. 4) per fatti connessi con l'utilizzo dell'edificio, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la collegata responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono in capo al soggetto proprietario delle aree asservite all'uso pubblico nel citato Isolato.
- 3.5 Le aree pubbliche destinate alla realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 6, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere medesime e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna entro il termine massimo di 30 giorni dal perfezionamento del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti (fatto salvo diverso termine concordato con l'ente gestore del servizio di trasporto pubblico locale) e fino al momento della loro completa esecuzione secondo quanto previsto al successivo art. 8.

ARTICOLO 4 – DIRITTO DI SUPERFICIE – ESTENSIONE FISICA

- 4.1 Le parti concordano che nel sottosuolo delle aree oggetto di cessione con il citato articolo, si estenda nei confronti di ADI, il diritto di superficie in sottosuolo come già regolato dalla Convenzione P.II.

ARTICOLO 5 – DESTINAZIONI FUNZIONALI E RICALCOLO S.L.P.

- 5.1 L'attuazione degli interventi previsti dalla Convenzione P.I.I. e dal presente atto integrativo è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma integrato di intervento; in particolare si allegano al presente atto, sotto la lettera "D", il "Planivolumetrico prescrittivo" integrazione luglio 2017 in scala 1:1.000, sotto la lettera "E", la "Normativa di attuazione del Programma" aggiornamento luglio 2017 e, sotto la lettera "F", la tavola "Individuazione nuove opere di urbanizzazione" luglio 2017 in scala 1:500, con l'individuazione, appunto, delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico di IPV ai sensi del successivo art. 6, documenti tutti che integrano o sostituiscono le precedenti versioni già allegate alla Convenzione P.I.I. rispettivamente sotto le lettere "M", "N" ed "L".
- 5.2 A fronte delle risultanze emerse in fase di attuazione del P.I.I. in oggetto e, in particolare, a fronte del riconoscimento di una s.l.p. complessiva negli edifici esistenti al momento dell'approvazione del PII pari a mq. 11.924,56, inferiore cioè ai mq. 12.411 dichiarati in quella fase e come richiamati all'art. 2.2 della Convenzione PII, le parti danno atto che il ricalcolo della superficie territoriale conseguente al restringimento della superficie oggetto di stralcio secondo i criteri



di impostazione del PII, comporta una s.l.p. di nuova edificazione pari a mq. 19.675,11, superiore di mq. 185,61 rispetto ai mq.19.489,50 riconosciuti in sede di approvazione; per l'utilizzo di detta s.l.p. aggiuntiva, in deroga a quanto previsto dal citato art. 2.2, sull'Edificio c.d. "P" dell'Isolato 1 saranno consentiti anche interventi di parziale nuova edificazione.

- 5.3 Con riferimento agli edifici esistenti nell'Isolato 1, le parti danno atto che, a fronte di una dotazione territoriale già conferita nella misura massima, sono insediabili tutte le funzioni urbane ad esclusione di quelle residenziale (salvo che di custodia), produttiva e commerciale con superficie di vendita superiore a quella consentita per le unità di vicinato.

**ARTICOLO 6 – NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:
TIPOLOGIA, SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, PRESENTAZIONE
PROGETTI DEFINITIVI E CONSEGNA AREE**

- 6.1 I.P.V. si impegna nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, ad eseguire, in aggiunta rispetto a quelle già previste dal PII e a scomputo degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere di urbanizzazione (complessivamente localizzate nella tavola "Individuazione nuove opere di urbanizzazione" in scala 1:500, luglio 2017, qui allegata sotto la lettera "F"):

- a) opera di urbanizzazione primaria consistente nella riorganizzazione e ridisegno delle **aiuole nel Piazzale del Cimitero Monumentale** (in corrispondenza della confluenza delle vie Nono, Procaccini, Niccolini e Bramante), comprensiva di sistemazione a verde, percorsi di accesso a cabina ATM e pali di sostegno per un importo indicativo di € 100.000,00 (euro centomila) circa;
- b) opera di urbanizzazione primaria consistente nella realizzazione di **banchina salvagente** in corrispondenza della **fermata ATM** lungo la corsia sud del tratto terminale di via Procaccini, comprensiva di segnaletica, barriere di protezione, adeguamento impianto semaforico (compresa rilocalizzazione nella posizione più adeguata del P.le del Cimitero Monumentale di tutti gli armadietti di servizio insistenti sul marciapiede del lato sud del tratto terminale di via Procaccini, ancorché non strettamente collegati all'impianto semaforico, e relativi cavi in sottosuolo), pensilina con relativi allacci per un importo indicativo di € 50.000,00 (euro cinquantamila) circa, al netto degli oneri per il trasferimento degli armadietti di servizio, da stimare in fase di presentazione dei titoli ed in coordinamento con gli enti competenti;
- c) opera di urbanizzazione primaria consistente nella riqualificazione dell'**area verde comunale esistente** tra le vie Bramante e Fioravanti, comprensiva di ridisegno delle aiuole, nuove piantumazioni, nuova recinzione, impianti di illuminazione e di raccolta acque meteoriche per un importo indicativo di € 200.000,00 (euro duecentomila) circa.

- 6.2 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota

di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, ridotto di un coefficiente pari al 12%, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle *"Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* (approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013).

- 6.3 In ragione del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle opere previste dal presente atto integrativo, lo scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione suddette da quanto ancora dovuto a titolo di oneri urbanizzativi potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria.
- 6.4 Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano in sede di rilascio dell'ultimo permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo.
- 6.5 Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa resterà comunque a carico dei soggetti attuatori al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.
- 6.6 Il progetto definitivo/esecutivo delle opere indicate nel presente articolo sarà presentato al Comune di Milano entro i termini previsti dal programma temporale richiamato al successivo art. 12, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità dei costi unitari riportati sul "Listino Comunale" vigente o, in caso di voci non riportate sul predetto listino, del Listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano in vigore al momento della presentazione.
- 6.7 Il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle suddette opere pubbliche, con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico del soggetto attuatore l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.
- 6.8 Le aree pubbliche destinate alla realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione di cui al presente articolo, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere medesime e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna entro il termine massimo di 30 giorni dal perfezionamento del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti (fatto salvo diverso termine concordato con l'ente gestore del servizio di trasporto pubblico locale) e fino al momento della loro completa esecuzione e della relativa



presa in carico da parte del Comune ai sensi del successivo art. 8.

**ARTICOLO 7 – NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:
OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA
DEL LAVORO, VIGILANZA**

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

**ARTICOLO 8 – NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA:
FINE LAVORI, CERTIFICAZIONE REGOLARE ESECUZIONE E PRESA IN CARICO
DEGLI INTERVENTI**

- 8.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6, in ragione dell'importo complessivo delle stesse, vengono sottoposte alla certificazione di regolare esecuzione ai sensi e per gli effetti della normativa vigente, a cura e spese del soggetto attuatore.
- 8.2 Il certificato di regolare esecuzione deve essere trasmesso al Comune per la presa d'atto del dirigente competente entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.
- 8.3 La conclusione effettiva dei lavori è comunicata dal soggetto operatore e attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra I.P.V., Comune di Milano, RUP, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il Comune di Milano (Area Sportello Unico per l'Edilizia) è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di certificazione e fermo restando quanto specificato al successivo art. 10.1.
- 8.4 Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al Comune di Milano (Area Sportello Unico per l'Edilizia) gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

- 8.5 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 3.5 e le relative opere sono consegnate da I.P.V. al Comune, con apposito verbale, entro e non oltre 90 giorni dalla presentazione del certificato di regolare esecuzione.
- 8.6 Gli obblighi di custodia e manutenzione e le connesse responsabilità restano a carico di I.P.V., con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune, fino alla consegna delle opere ai sensi del punto precedente e fermo restando quanto specificato al successivo art. 10.1.

ARTICOLO 9 – NUOVE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA: GARANZIE

- 9.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, I.P.V. presenterà, al momento del rilascio/presentazione dei relativi titoli abilitativi, fideiussioni/polizze fideiussorie per un importo corrispondente al costo di ciascuna delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6.1 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%.
- 9.2 Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino alla certificazione di regolare esecuzione delle opere. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.
Le garanzie di cui al precedente punto 9.1 sono inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati.
Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione.
- 9.3 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 del 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 9.1 saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente atto integrativo e non realizzate dal soggetto attuatore.

- 9.4 I.P.V. deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:
- a) da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti da entrambi a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
 - b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La polizza prestata dall'esecutore deve coprire anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici o subfornitrici.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione, o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

I.P.V. consegna al Comune una copia della polizza assicurativa, ricevuta dall'esecutore dei lavori, alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

Dalla data di emissione del certificato di regolare esecuzione la polizza assicurativa è sostituita da una polizza di garanzia di manutenzione che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione 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 della certificazione di regolare esecuzione.

I.P.V. consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di regolare esecuzione.

ARTICOLO 10 – MANUTENZIONE DEL VERDE DEL GIARDINO PUBBLICO DI VIA FIORAVANTI – GARANZIE E PENALI

- 10.1 Selam, o suo eventuale avente causa, si farà carico degli oneri connessi alla manutenzione del verde del giardino pubblico di via Fioravanti, compresa l'assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici connessi con l'impianto di irrigazione, attenendosi alle prescrizioni relative alle aree verdi fornite a cura dell'Area competente. L'obbligazione di cui al presente articolo avrà durata di anni 3 (rinnovabili per analogo periodo) a far tempo dal verbale di consegna di cui al precedente art. 8.5, nel quale si darà conto che l'area in oggetto viene consegnata da I.P.V. (esecutore delle opere) a Selam.

- 10.2 Per l'esecuzione delle attività di cui al punto precedente Selam si impegna a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori di manutenzione del verde; ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione del verde dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dall'Area comunale competente.
- 10.3 Il soggetto gestore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi di manutenzione del verde assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti nella manutenzione stessa; in questi casi dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante danneggiate, con esemplari identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni dell'Area comunale competente.
- 10.4 Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato manutentivo del verde; ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune a Selam, mediante fax, pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui al punto successivo.
Selam dovrà adempiere all'obbligo contestato entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe richieste da Selam ed autorizzate.
- 10.5 A garanzia degli specifici obblighi assunti ai sensi del presente articolo, Selam, o suo avente causa, si impegna a presentare, al momento della sottoscrizione del verbale di presa in carico del giardino, garanzia fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo pari al 15% degli importi asseverati in sede di esame del progetto definitivo e corrispondente al costo presunto per la manutenzione del verde del giardino per un periodo di tre anni. La suddetta garanzia avrà validità triennale.
- 10.6 Nel caso in cui Selam dovesse risultare inadempiente agli obblighi di cui al presente articolo il Comune, previa diffida ad adempiere, potrà risolvere gli accordi di cui al presente articolo, assumendo in via diretta le obbligazioni; in tal caso il Comune di Milano potrà liberamente escutere la garanzia prestata, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.
In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
Gli importi richiamati saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione dei lavori di manutenzione del verde non svolti da Selam o suo avente causa fino alla scadenza del termine previsto al precedente punto 1. In caso di risoluzione degli





accordi, il Comune ha diritto ad un indennizzo pari al costo di manutenzione del verde per il periodo residuo, da calcolarsi nella misura del 5% per anno del costo complessivo delle opere a verde, rivalendosi sulla relativa garanzia.

- 10.7 Tre mesi prima dello scadere del termine di cui al precedente punto 10.1, Selam provvederà a richiedere sopralluogo congiunto al referente dell'Area competente alla gestione del verde delle aree in oggetto. In occasione del sopralluogo, Selam consegnerà il fascicolo di manutenzione aggiornato ed il referente dell'Area comunale accerterà lo stato di manutenzione del verde e, se necessario, richiederà l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi necessari ai fini della riconsegna del verde stesso in perfette condizioni manutentive, tenendo contestualmente conto del normale deperimento dovuto al tempo intercorso dall'ultimazione lavori.

Gli obblighi di manutenzione del verde di cui al presente articolo permangono in capo a Selam fino al termine di cui al precedente punto 10.1 e, comunque, non prima che siano trascorsi tre mesi dalla richiesta di sopralluogo di cui al precedente comma; a partire da questo momento tali obblighi saranno in capo al Comune che subentrerà, altresì, negli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici connessi all'impianto di irrigazione.

ARTICOLO 11 – REVISIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 11.1 Fermo restando quanto già definito agli articoli 10 e 11 della Convenzione PII e quanto contenuto nel permesso di costruire n. 81, rilasciato in data 14.6.2013 (relativo alle opere di urbanizzazione primaria del PII), con tutti gli adempimenti ed effetti conseguenti, IPV e il Comune di Milano, a seguito di approfondimenti tecnico-programmatori emersi solo nella fase attuativa, si danno reciprocamente atto che:

- a) il tratto di nuova fognatura già previsto lungo la via Procaccini (cfr. art. 10.1 lett. c) punto 2 della Convenzione PII) non risulta più necessario vista l'intervenuta realizzazione dell'allacciamento dell'edificio di nuova costruzione alla fognatura esistente in via Niccolini e non risulta più opportuno visto che l'intervento avrebbe presentato una serie di rilevanti interferenze tecnico-economiche con i sottoservizi esistenti e con il servizio tranviario ivi transitante senza che sullo stesso tratto di strada fosse prevista l'esecuzione di altri interventi in sottosuolo che ne avrebbero giustificato la contestualità di realizzazione;
- b) lungo la via Ceresio, confermata l'opportunità del rifacimento della rete acquedottistica, l'intervento relativo al prolungamento della rete fognaria fino al civico 9 può essere evitato in ragione dell'impegno alla predisposizione, a cura e spese degli operatori dell'Isolato 1, di adeguato sistema di raccolta di acque bianche e nere all'interno del medesimo Isolato e con recapito nelle tubature esistenti nel tratto sud di via Ceresio, secondo le indicazioni e prescrizioni fornite dagli enti competenti, anche con riferimento a modalità, sviluppo e localizzazione del dispositivo di raccordo.

ARTICOLO 12 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO – PENALI PER INADEMPIMENTO

- 12.1 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive, tenuto anche conto dei provvedimenti abilitativi già intervenuti ed in corso di attuazione, è regolata dal "Programma temporale di attuazione dei lavori" (aggiornamento luglio 2017) che si allega al presente atto sotto la lettera "G" e che sostituisce integralmente quello allegato alla determinazione dirigenziale n. 1/2016 a sua volta sostitutivo di quello allegato alla Convenzione PII e supera quanto previsto ai punti 1, 2 e 3 dell'art. 14 della stessa convenzione.
- 12.2 Con riferimento alle opere di urbanizzazione primaria lungo le vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti e Ceresio, oggetto del medesimo permesso di costruire n. 81/2013, preso atto delle comunicazioni di fine lavori parziali presentate entro la fine del 2016, le comunicazioni di fine lavori per gli interventi residui - a) apertura marciapiede lato ovest via Niccolini in corrispondenza del cantiere Nexity, b) finitura del tratto nord della carreggiata di via Niccolini, c) urbanizzazioni lungo la via Ceresio secondo la rimodulazione di cui al precedente art. 11 - devono intervenire entro i termini previsti nell'aggiornamento del Programma temporale citato come riarticolati anche in funzione delle interferenze con i lavori/opere interconnessi.
- 12.3 Nel caso di mancato rispetto dei termini di richiesta del titolo, inizio lavori (salvo se indicativo) e fine lavori definiti per le nuove opere urbanizzative previste dal presente atto integrativo, nonché del termine di fine lavori definito per gli interventi già abilitati e salvo proroga del termine, il soggetto attuatore potrà essere assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 0,03% dell'importo delle opere oggetto dello stesso titolo abilitativo determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine fissato, fino ad una penale massima del 10% del valore dell'opera.
Al momento del completamento degli interventi, potrà essere valutata l'applicazione delle penali, secondo l'impostazione sopra richiamata, nel caso di inadempimenti anche rispetto ai termini già indicati nel Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento dicembre 2016) allegato alla citata determinazione dirigenziale n. 1/2016.
È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.
- 12.4 In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al comma precedente, il Dirigente dell'Area che ha rilasciato i titoli abilitativi, intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni ed avvierà il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della relativa garanzia fideiussoria (presentata ai sensi del precedente art. 6.1, per le nuove opere, o al momento di rilascio dei rispettivi titoli per le opere già oggetto della convenzione del P.I.I.), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.



ARTICOLO 13 – SPESE E TASSE

- 13.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori in via solidale tra loro, 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.

Luglio 2017

11 LUG. 2017

IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.R.L.
Adriano Bellanera

