

COMUNE DI MILANO  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO  
LEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE 1378  
DEL 15/5/2014 COMPOSTO DA PAGINE N. 43

IL DIRETTORE DI SETTORE

Arch. Franco Zinna

## SCHEMA DI CONVENZIONE D'ATTUAZIONE TRA LE PARTI

\*\*\*

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 IN DATA 11.3.2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA DI PROPRIETÀ COMUNALE SITA IN VIA MEREZZATE, CON CONTESTUALE COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE A TEMPO DETERMINATO SULL'AREA MEDESIMA**

### TRA

da una parte:

il **COMUNE DI MILANO**, ente territoriale con sede in Milano, Piazza della Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, (di seguito, per brevità, anche solo il "Comune"). in persona del signor FRANCO ZINNA, nato a Cosenza il 28 settembre 1958, domiciliato per ogni effetto del presente atto nel palazzo degli Uffici Comunali in Milano, Via G.B. Pirelli n. 39, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore responsabile del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, nell'ambito della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, del Comune di Milano, munito dei necessari poteri ai sensi dell'art. 71 del vigente Statuto del Comune di Milano, nonché in forza di determinazione sindacale in data 31 ottobre 2013 Prot. Gen. 704916/2013 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", in esecuzione della ----- n. .../2013 P.G. .... /2013 in data ..... 2013 che in copia conforme d'ufficio si allega al presente atto sotto la lettera "B";

### E

dall'altra parte gli operatori come di seguito elencati costituiti in ATI con atto come riportato nelle premesse alla lettera "E":

- **E.CO.POLIS – Cooperative di Abitanti di Milano – Lampugnano, Rogoredo, Eguaglianza di Trenno- Società Cooperativa** con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "Ecopolis";



E.CO.POLIS Soc. Coop.  
Cooperative di abitanti  
Via Visconti di Modrone, 12 - 20122 Milano  
Tel. 02 4720 4607 - Fax 02 40929105  
C.F./P. IVA 0232770963

- **Botta S.p.A.** [●], con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Botta**";
- **Borio Mangiarotti S.r.l.** [●], con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Borio Mangiarotti**";
- **Impresa di Costruzioni Mazzalveri & Comelli S.p.A.** [●], con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Mazzalveri**";
- **I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A.** [●], con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**ICT**";
- **Mangiavacchi Pedercini S.p.A.** [●], con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Mangiavacchi**";
- **C.M.B. – Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi** [●], con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**CMB**";
- **Società Edificatrice Abitazioni Operaie Soc. Coop.** [●], con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Abitazioni Operaie**";
- **Cooperativa Edificatrice Lavoratori – Società Cooperativa** [●], con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Edificatrice Lavoratori**";
- **Cooperativa Edificatrice La Solidarietà Domus – Società Cooperativa**, con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Solidarietà Domus**";
- **Solidarnosc – Soc. Coop.** con sede in Milano, , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Solidarnosc**";
- **S.F.D. Società Cooperativa**, con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**SFD**";
- **ACERO Società Cooperativa**, con sede in [●], Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito "**Acero**";

- **Il Tetto Società Cooperativa**, con sede in [●] , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito “**Il Tetto**”;
- **Cooperativa Spagna B – Soc. Coop.**, con sede in [●] , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito “**Spagna B**”;
- **Cooperativa Spagna D – Soc. Coop.**, con sede in [●] , Via [●] C.F. [●], in persona del legale rappresentante Sig. [●], , nato a [●] il [●] domiciliato per la carica presso la sede sociale, di seguito “**Spagna D**”;

di seguito congiuntamente denominati “**Operatori**”

- **Consorzio Sociale**, con sede in Milano, Via [●] in persona del legale rappresentante [●], di seguito il “**Consorzio Sociale**”, come meglio descritto nelle premesse alla lettera “X”, limitatamente alle obbligazioni di cui all’art. 17 della presente Convenzione;
- **Consorzio Opere di Urbanizzazione**, con sede in Milano, Via [●] in persona del legale rappresentante [●], di seguito il “**Consorzio Opere di Urbanizzazione**”, come meglio esplicitato nelle premesse alla lettera “Y” e limitatamente alle obbligazioni strettamente connesse alle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione;

## **PREMESSO CHE:**

- con Deliberazione Consiliare n. 23 del 26 maggio 2008 è stata approvata dal Comune di Milano la concessione in diritto di superficie novantennale, mediante procedura ad evidenza pubblica, di n. 8 aree di proprietà comunale, nell’ambito della programmazione per l’edilizia residenziale a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d’uso, e con prezzo di cessione convenzionato, in attuazione delle previsioni dell’Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la Casa sottoscritto tra la Regione Lombardia, e il Comune di Milano in data 20 gennaio 2006, e successivamente modificato con atto sottoscritto il 20 novembre 2007;
- in data 31 luglio 2008 è stato pubblicato l’Avviso Pubblico per la selezione degli Operatori ai quali concedere in diritto di superficie n. 8 aree di proprietà comunale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d’uso, e con prezzo di cessione convenzionato;
- per quanto riguarda l’area di Via Merezzate, l’Avviso Pubblico sopra indicato ha previsto la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata, nonché di interventi di edilizia residenziale in locazione a canone convenzionato e sociale, prevedendo, quale modalità attuativa, il Programma Integrato di Intervento (di seguito anche il “**P.I.I.**”), secondo le quantità previste dal bando e riportate nella tavola n. 4.5. “Planivolumetrico Prescrittivo e Indicativo”;

- D. in data 1 dicembre 2008, con atto unilaterale d'obbligo – PG 945221/2008, l'ALER si è impegnata nei confronti del Comune di Milano e di tutti i partecipanti privati aggiudicatari del bando ad acquisire in diritto di superficie novantennale il patrimonio di edilizia in locazione nelle diverse destinazioni, sociale, moderato e convenzionato, ovvero a subentrare all'operatore nell'attuazione degli interventi. In particolare, con riferimento all'area di via Merezzate, tale impegno è stato altresì confermato dalla stessa ALER agli Operatori con propria lettera in data 26 luglio 2012;
- E. in data 12 dicembre 2008 è stata costituita fra gli Operatori l'associazione temporanea di imprese ("ATI") allo scopo di sottoscrivere e presentare, in conformità alle previsioni dell'Avviso Pubblico indicato alla premessa sub B che precede, la domanda di assegnazione dell'area ubicata in fregio alla Via Merezzate nonché, nell'ipotesi di assegnazione, di avviare e gestire il processo urbanistico di sviluppo dell'area tramite lo strumento attuativo del Programma Integrato di Intervento e di avviare, condurre e concludere le trattative con il Comune di Milano per la negoziazione del contenuto della Convenzione attuativa, fino alla integrale condivisione del testo della Convenzione;
- F. l'associazione temporanea indicata alla precedente premessa sub E, ha presentato in data 15 dicembre 2008, in conformità alle indicazioni del richiamato Avviso Pubblico, la domanda di assegnazione per l'area di Via Merezzate, prevedendo che, nell'ipotesi di assegnazione dell'area in favore delle associate e tramite la stipula della Convenzione attuativa, queste ultime avrebbero assunto ciascuna per la rispettiva quota di competenza, le relative obbligazioni, senza vincolo di solidarietà;
- G. sulla base della documentazione allegata alla domanda di partecipazione alla gara indetta con l'Avviso Pubblico sopra richiamato, nonché agli accordi intervenuti fra i singoli Operatori in sede di costituzione dell'ATI, ricade in capo a ciascun Operatore, ad eccezione della "Abitazioni Operaie", la relativa quota di s.l.p. da destinarsi a interventi di edilizia convenzionata in cessione, come meglio indicato all'art. 15.1 che segue;
- H. per quanto riguarda la s.l.p. da destinarsi a interventi di edilizia convenzionata in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato, sulla base della documentazione allegata alla domanda di partecipazione al Bando e agli accordi intervenuti tra i singoli Operatori in sede di costituzione dell'ATI, non è attribuita alcuna quota di s.l.p. alla cooperativa "CMB", alle imprese "Borio Mangiarotti", "Mangiavacchi", "Botta", "ICT", "Mazzalveri", nonché alla cooperativa "Solidarietà Domus" e alla cooperativa "SFD";
- I. in particolare:
- (i) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra CMB ed Ecopolis, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Ecopolis;
  - (ii) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra Botta ed Abitazioni Operaie, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la

- realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Abitazioni Operaie;
- (iii) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra Mangiavacchi ed Abitazioni Operaie, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Abitazioni Operaie;
  - (iv) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra Borio Mangiarotti ed Abitazioni Operaie, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Abitazioni Operaie;
  - (v) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra Mazzalveri ed Abitazioni Operaie, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Abitazioni Operaie;
  - (vi) con scrittura privata del 12 dicembre 2008 sottoscritta tra ICT ed Abitazioni Operaie, le predette società hanno convenuto che il diritto di superficie per la realizzazione degli interventi di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato fosse costituito a favore di Abitazioni Operaie;
- J. per quanto riguarda gli interventi di edilizia in locazione a canone sociale, sulla base della documentazione presentata in sede di partecipazione alla gara indetta con l'Avviso Pubblico sopra indicato, e degli accordi intervenuti tra i singoli Operatori in sede di costituzione dell'ATI, non è prevista alcuna quota di s.l.p. in capo ad Abitazioni Operaie;
- K. sulla base degli accordi intervenuti tra i singoli Operatori in sede di costituzione dell'ATI, ricade in capo ad Ecopolis la quota di s.l.p. pari a mq 1.818,52 per la realizzazione di interventi di edilizia in locazione a canone convenzionato originariamente di competenza di CMB. Analogamente, la quota di s.l.p. pari a mq 160,73 da destinarsi a interventi di edilizia in locazione a canone convenzionato originariamente di competenza di SFD e la quota di s.l.p. pari a mq 160,73 da destinarsi a interventi di edilizia in locazione a canone convenzionato originariamente di competenza di Solidarietà Domus ricadono in capo alle cooperative Il Tetto e Acero rispettivamente per una quota di s.l.p. pari a mq 189,88 e mq 131,58;
- L. in sede di costituzione dell'ATI, le imprese Botta, Borio Mangiarotti, Mazzalveri, ICT e Mangiavacchi si sono riservate di costituire una società consortile, per la realizzazione degli interventi disciplinati dalla presente Convenzione, con conseguente assunzione di responsabilità solidale tra i medesimi soggetti nei confronti del Comune di Milano per quanto riguarda le obbligazioni connesse agli interventi di propria competenza, come espressamente riportato nella proposta progettuale in sede di partecipazione al Bando di cui alla premessa B;
- M. successivamente, con scrittura privata in data 16 aprile 2012, ICT ha rinunciato alla titolarità del potenziale edificatorio in favore delle imprese di cui alla premessa sub L, mantenendo la propria partecipazione all'ATI e sottoscrivendo la presente Convenzione;

- N. con scrittura privata in data ..., SFD ha rinunciato alla titolarità del potenziale edificatorio in favore di Ecopolis, mantenendo la propria partecipazione all'ATI e sottoscrivendo la presente Convenzione;
- O. da ultimo, con scrittura privata in data ..., Solidarietà Domus ha rinunciato alla titolarità del potenziale edificatorio in favore di Ecopolis, mantenendo la propria partecipazione all'ATI e sottoscrivendo la presente Convenzione;
- P. pertanto, in forza sia degli accordi assunti tra gli Operatori, che della documentazione prodotta in sede di costituzione dell'ATI, la Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) dell'intero intervento è distribuita secondo la seguente tabella (al netto degli accordi sub premesse M, N e O):

UdC	SLP [mq]		OPERATORE	
	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA
1	642,91	8.573,97	EDIFICATRICE LAVORATORI	ECOPOLIS EDIFICATRICE LAVORATORI
2	1.423,58	4.899,39	IL TETTO ACERO	
3	5.538,24	8.084,02	ABITAZIONI OPERAIE ECOPOLIS	CMB
4	964,37	4.286,98	SOLIDARNOSC	
5	964,36	4.286,98	SPAGNA B SPAGNA D	
6	-	12.248,50		[BORIO MANGIAROTTI](*) - [BOTTA](*) - MANGIAVACCHI - MAZZALVERI
7	6.541,68	-	CONSORZIO SOCIALE	

(\*): cfr. lettera di accompagnamento alla protocollazione del presente schema di convenzione prot. PG 145982/2014 in data 28 febbraio 2014 e successiva precisazione prot. PG 159554/2014 in data 6 marzo 2014.

- Q. con Determinazione Dirigenziale del Settore valorizzazione aree comunali e non comunali, (oggi Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree) n. 31 del 25 febbraio 2009 sono stati selezionati gli Operatori relativamente a n. 6 aree interessate di proprietà comunale, individuando quali assegnatari dell'area di Merezzate gli Operatori temporaneamente raggruppati;
- R. l'attuazione dei suddetti interventi è subordinata alla stipula della Convenzione attuativa avente ad oggetto, *inter alia*, la costituzione del diritto di superficie sulle medesime aree a favore degli Operatori, nonché le relative modalità di attuazione e sviluppo degli interventi edilizi, così come individuati nel Programma Integrato di Intervento;



- S. l'intervento oggetto della presente Convenzione interessa un'area della superficie territoriale pari a mq. 76.186, al netto della fascia di rispetto necessaria alla realizzazione della SS paullese di 1.754 mq., come meglio indicato nella Parte Seconda della presente Convenzione;
- T. la realizzazione di interventi di edilizia in locazione a canone sociale nell'ambito dell'area di Via Merezzate è finanziata da contributo regionale, come definito nell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la Casa sottoscritto dal Comune di Milano il 20 gennaio 2006, modificato in data 20 novembre 2007 e, successivamente, in data 14 marzo 2011, per un importo pari ad un massimo di € 8.011.642,53;
- U. gli Operatori potranno beneficiare di quota parte delle risorse stanziare dal Comune di Milano (esistenti sul capitolo 7617.9 "Interventi di *Social Housing*" Bilancio di Previsione 2008), nell'ambito dello schema di agevolazione finanziaria predisposta dallo stesso Comune per migliorare le condizioni di sostenibilità della quota di alloggi dedicati alla locazione, con esclusione di quelli da locare a canone sociale, attraverso l'abbattimento degli oneri finanziari sostenuti dai soggetti attuatori, secondo lo Schema di Convenzione Quadro tra il Comune di Milano e gli Istituti di Credito approvato con determinazione dirigenziale n. 88 del 22 ottobre 2008 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 2669 in data 30 ottobre 2008, che ha approvato gli elementi per la concessione delle agevolazioni finanziarie, nonché in conformità alla relazione tecnica sullo schema di abbattimento degli oneri di finanziamento per la realizzazione di opere di edilizia residenziale pubblica allegata alla predetta Determinazione Dirigenziale n. 88/08. L'erogazione della predetta agevolazione finanziaria dovrà intervenire entro e non oltre 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori afferenti agli interventi del P.I.I.;
- V. in data 22 dicembre 2009 PG 972632/2009, gli Operatori hanno presentato al Comune di Milano per l'area sopra indicata, una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. n. 12/05 e s.m.i., finalizzata alla realizzazione di interventi di nuova edificazione da destinarsi a edilizia convenzionata in cessione, nonché a interventi di edilizia convenzionata in locazione, parte a canone convenzionato e parte a canone sociale;
- W. la proposta di P.I.I. presentata dagli Operatori recepisce le richieste di approfondimento e integrazione evidenziate dalla Commissione giudicatrice nella seduta del 3 febbraio 2009. In particolare, le modifiche apportate al progetto planivolumetrico presentato in sede di domanda di partecipazione, rappresentano elementi migliorativi che soddisfano le richieste della Commissione giudicatrice, e che sono state concordate con il Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali, oggi Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree del Comune di Milano;
- X. in data [●] è stato costituito tra gli Operatori (ad esclusione di "Abitazioni Operaie") il Consorzio, ai sensi dell'art. 2612 c.c., che provvederà in forma solidale tra i consorziati alla realizzazione delle unità immobiliari destinate alla realizzazione di edilizia in affitto a canone sociale di cui al successivo art. 17 (di seguito denominato anche '**Consorzio Sociale**');;
- Y. in data [●] è stato costituito tra gli Operatori il consorzio, ai sensi dell'art. 2612 c.c. per il coordinamento, in forma solidale, dell'azione dei consorziati nella progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti agli interventi disciplinati dalla presente Convenzione,

meglio descritte al successivo art. 10, nonché le ulteriori opere di interesse generale di cui alla successiva lett. Z, meglio descritte al medesimo art. 10 (di seguito denominato anche '**Consorzio Opere di Urbanizzazione**');

Z. a fronte dell'interesse pubblico che caratterizza le opere di interesse generale costituite dal plesso scolastico di 15 aule, con annessi laboratori e palestra, la relativa progettazione e realizzazione sarà a cura degli Operatori. A tal riguardo, parte delle somme previste a titolo di corrispettivo del diritto di superficie, verranno vincolate alla realizzazione delle suddette opere di interesse generale, secondo le modalità di seguito specificate;

AA. in seguito all'istruttoria effettuata sulla documentazione presentata dagli operatori in data 19.04.2013 in atti PG 277802/2013 e riformulata in data 28.02.14 in atti PG 145982/2014 dai competenti Uffici Comunali la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile e conforme alla disciplina della citata L.R. n. 12/05 e s.m.i.;

BB. il Programma Integrato di Intervento è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale in data ..... n. .... e successivamente approvato con deliberazione di Giunta Comunale in data ..... n. .... pubblicata sul B.U.R.L. in data ..... n. ...., ai sensi dell'art. 14, L.R. n. 12/05 e conformemente a quanto previsto dall'art. 31.1 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole in relazione agli Accordi Quadro di Housing Sociale, così come individuati all'Allegato 3 – Elenco ambiti in norma transitoria di cui al medesimo Piano delle Regole.

### **PREMESSO ALTRESI' CHE:**

CC. in data 19 luglio 2010, l'area oggetto della proposta di P.I.I. è stata sottoposta a provvedimento di sequestro preventivo, ai sensi dell'art. 321 c.p.p., da parte del Giudice per le Indagini Preliminari dott. Fabrizio D'Arcangelo in relazione al procedimento n. 41339/08 R.G.N.R. – n. 9073/08 R.G.G.I.P.;

DD. in data 19 luglio 2012, è stato predisposto il piano di indagine preliminare ambientale volto a stabilire la natura e la qualità dei terreni oggetto della proposta di P.I.I.;

EE. in data 22 maggio 2013 gli Operatori, in qualità di soggetti aggiudicatari dell'area, hanno presentato alle competenti autorità il Progetto Operativo di Bonifica secondo quanto previsto dall'art. 249, D.Lgs. n. 152/06 al fine di definire le modalità esecuzione delle opere di bonifica del sito in oggetto;

FF. in data 1 luglio 2013, la Conferenza di Servizi all'uopo costituita ha espresso parere favorevole al Progetto Operativo di Bonifica presentato *"subordinatamente al recepimento delle citate osservazioni e prescrizioni che diventano parte integrante del documento stesso"*;



GG. all'esito di tale Conferenza di Servizi, il Comune di Milano, con provvedimento PG 451298/2013 del 4 luglio 2013 ha predisposto il relativo provvedimento di autorizzazione ai lavori di Bonifica n. 503/152;

HH. in data 31 ottobre 2013, gli Operatori hanno presentato formale istanza di proroga per il ritiro del provvedimento autorizzatorio di cui alla premessa sub lettera GG. in considerazione delle tempistiche inerenti l'*iter* di approvazione del P.I.I.;

II. in data 8 ottobre 2013, il Settore Bonifiche del Comune di Milano, ha dato positivo riscontro alla richiesta di proroga di cui alla premessa sub lettera HH. presentata dagli Operatori;

JJ. in data [●] gli Operatori, in qualità di soggetti aggiudicatari dell'area hanno ritirato l'autorizzazione ai lavori di Bonifica di cui alla premessa sub lettera GG, presentando contestualmente la garanzia di cui all'art. 242, comma 7, D.Lgs. n. 152/06;

KK. in data [●] il Comune di Milano, in qualità di titolare del diritto di proprietà dell'area in oggetto, ha presentato formale istanza di dissequestro della medesima, al fine di procedere all'avvio dei lavori;

LL. in data [●] il provvedimento di sequestro di cui alla premessa lettera CC è stato formalmente revocato

MM. in data [●] gli Operatori/il Consorzio Opere di Urbanizzazione di cui alla premessa sub lettera Y, hanno presentato ai competenti uffici del Comune di Milano, il/i progetto/i definitivi relativi alle opere di urbanizzazione di cui al successivo art. 10;

Tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto come gli allegati in esso richiamati

## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### PARTE PRIMA REGOLAMENTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

#### ARTICOLO 1 – COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- 1.1 In attuazione della Determinazione Dirigenziale n. 31 del 25 febbraio 2009, il Comune di Milano, come sopra rappresentato, costituisce con il presente atto in favore degli Operatori che accettano, il diritto di superficie (suolo, soprasuolo e sottosuolo) sulle aree di proprietà comunale, ubicate in Via Merezzate, catastalmente distinte al foglio 563, mapp. 82 e mapp. 188 - foglio 588 mapp. 1 e mapp. 95, ed aventi una superficie fondiaria di mq. 52.220, per la realizzazione degli interventi disciplinati nella Parte Seconda della presente Convenzione, sulla base delle quote di S.L.P. di competenza dei singoli Operatori come già riportate nella tabella di cui alle premesse sotto la lettera "P".
- 1.2 In particolare, il Comune di Milano con il presente atto:
- a.a.a) costituisce a favore della BORIO MANGIAROTTI Srl, BOTTA Spa, MANGIAVACCHI PEDERCINI Spa, IMPRESA DI COSTRUZIONI MAZZALVERI & COMELLI Spa che accettano, il diritto di superficie sull'area individuata in colore viola nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 10.498;
  - a.a.b) costituisce a favore della Cooperativa COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore celeste nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 3.309;
  - a.a.c) costituisce a favore della Cooperativa E.CO.POLIS - COOPERATIVE DI ABITANTI DI MILANO che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore giallo nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 5.771;
  - a.a.d) costituisce a favore della Cooperativa E.CO.POLIS - COOPERATIVE DI ABITANTI DI MILANO che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore giallo nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 2.228;
  - a.a.e) costituisce a favore della Cooperativa SOCIETA' EDIFICATRICE ABITAZIONI OPERAIE Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore verde chiaro nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 2.514;
  - a.a.f) costituisce a favore della Cooperativa SOLIDARNOSC - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore marrone nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 5.720;
  - a.a.g) costituisce a favore della Cooperativa COOPERATIVA SPAGNA B - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore blu nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 3.126 pro indiviso con Spagna D;
  - a.a.h) costituisce a favore della Cooperativa COOPERATIVA SPAGNA D - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore blu nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 3.126 pro indiviso con Spagna B;
  - a.a.i) costituisce a favore della Cooperativa CMB COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore arancione nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 6.685;



- a.a.j) costituisce a favore della Cooperativa IL TETTO - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore rosa nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 3.375;
- a.a.k) costituisce a favore della Cooperativa ACERO - Soc. Coop. che accetta, il diritto di superficie sull'area individuata in colore verde scuro nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 2.111;
- a.a.l) costituisce a favore del Consorzio Sociale che accetta, il diritto di superficie sulle aree individuate in colore rosso nell'allegato [B], della superficie fondiaria pari a mq 3.757;

- 1.3 Le aree indicate agli artt. 1.1. e 1.2 che precedono vengono concesse libere da ipoteche, diritti reali od obbligatori, ivi compresi diritti di prelazione di terzi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli, anche ambientali, obblighi ed altre limitazioni di qualunque natura ad eccezione di quanto previsto nella presente Convenzione, pesi, oneri e servitù attive e passive, in conformità alle disposizioni vigenti in materia. Il diritto di superficie sopra concesso si intende esteso alla utilizzazione del sottosuolo, nei limiti previsti dai progetti degli interventi disciplinati dalla presente Convenzione, che saranno approvati dal Comune di Milano. In particolare sulle aree interessate dalla costituzione del diritto di superficie non graverà alcun vincolo o pregiudizio riveniente dal provvedimento di sequestro preventivo di cui alle premesse sub lettera CC.
- 1.4 Il Comune di Milano si impegna a immettere gli Operatori nel possesso delle aree interessate dalla costituzione del diritto di superficie e delle aree comunali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine di 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione, garantendo che le aree siano libere da ipoteche, diritti reali od obbligatori, ivi compresi diritti di prelazione di terzi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, privilegi, anche fiscali, vincoli, anche ambientali, obblighi ed altre limitazioni di qualunque natura ad eccezione di quanto previsto nella presente Convenzione, pesi, oneri e servitù attive e passive, in conformità alle disposizioni vigenti in materia. In particolare anche sulle aree comunali consegnate agli Operatori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione non graverà alcun vincolo o pregiudizio riveniente dal provvedimento di sequestro preventivo di cui alle premesse sub lettera CC.

## ARTICOLO 2 – DURATA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- 2.1 La durata della concessione del diritto di superficie di cui al precedente art. 1 è pari a 90 (novanta) anni, decorrenti dalla stipula del presente atto.
- 2.2 Allo scadere del termine di 90 (novanta) anni, il diritto di superficie si estingue e la proprietà degli interventi realizzati sulle suddette aree verrà trasferita al Comune di Milano, senza obbligo per quest'ultimo di corrispondere alcun corrispettivo/indennizzo.
- 2.3 In deroga alla previsione di cui all'art. 2.2. che precede, è fatta salva la possibilità per gli Operatori di richiedere il rinnovo del diritto di superficie, anche per porzioni di aree, per un periodo di tempo che verrà stabilito motivatamente dal Comune di Milano, ove quest'ultimo ritenesse fondata la richiesta di rinnovo.

### **ARTICOLO 3 – DECADENZA DALLA CONCESSIONE ED ESTINZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

3.1 Nell'ipotesi di grave inadempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione, assunti dagli Operatori e loro successivi aventi causa a qualunque titolo, è prevista la decadenza dalla concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie di cui all'art. 1 che precede limitatamente all'Operatore inadempiente.

3.2 In particolare, integrano ipotesi di grave inadempimento di cui all'art. 3.1 che precede, che determinano la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie, le seguenti ipotesi:

- nel caso in cui gli Operatori non presentino la garanzia di cui al successivo articolo 19.10) a copertura dell'importo residuo per l'acquisto del diritto di superficie, così come preventivato secondo le modalità di cui al successivo art. 4.2(i) (c.d. Corrispettivo Stimato), entro 30 (trenta) giorni dalla data di definizione del predetto Corrispettivo Stimato;
- nel caso in cui gli Operatori non presentino la garanzia di cui al successivo articolo 19.2) a copertura dell'esecuzione delle opere di interesse generale di cui all'art. 10.5 (plesso scolastico) entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di definizione del Corrispettivo Stimato;
- nel caso in cui gli Operatori non presentino la garanzia di cui al successivo articolo 19.6 ad ulteriore garanzia dell'attuazione dei singoli interventi previsti dal P.I.I. disciplinati dalla parte seconda della presente Convenzione, entro 5 (cinque) giorni successivi al rilascio dei certificati o titoli equipollenti di cui all'articolo 14.6;
- nel caso in cui vengano realizzate opere edilizie gravemente difformi da quelle previste nella presente Convenzione, salva l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti disposizioni;
- nel caso in cui l'Operatore, o successivi aventi causa, pongano in essere atti, ovvero omettano di compiere atti che, in modo diretto, compromettano le finalità pubbliche e sociali per le quali l'insediamento residenziale è stato realizzato, ivi compresi i casi di alterazione dei prezzi di assegnazione;
- qualora l'Operatore non provveda a presentare la richiesta di permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi nel termine previsto al successivo art. 13.2 e non proceda all'inizio o all'ultimazione dei lavori di costruzione nel termine previsto dai relativi titoli abilitativi;
- nel caso in cui non venga rispettato il cronoprogramma allegato alla presente convenzione sotto la lettera "F", fatta comunque salva la facoltà per gli Operatori di

formulare motivata istanza di proroga o variazione anche parziale del predetto cronoprogramma, ai sensi del successivo art. 13.4.

- 3.3 Le Parti danno atto che l'estinzione del diritto di superficie di cui al presente articolo avrà luogo quale conseguenza dell'accertamento da parte del Comune di Milano dell'inadempimento degli obblighi di cui alla presente Convenzione, meglio indicati all'art. 3.2 che precede. In particolare, rilevata la causa di decadenza, il Comune, successivamente alla comunicazione dell'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 7, L. n. 241/90 e alla valutazione delle controdeduzioni che l'Operatore stesso dovrà far pervenire nel termine di 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione di avvio del procedimento, provvederà a trasmettere a quest'ultimo a mezzo raccomandata A/R le determinazioni definitive in ordine alla decadenza ed alla conseguente estinzione del diritto di superficie, entro 60 (sessanta) giorni dalla scadenza del termine assegnato all'Operatore per la presentazione delle controdeduzioni.
- 3.4 La dichiarazione di estinzione del diritto di superficie dovrà essere notificata nelle forme di rito all'Operatore e/o suoi successivi aventi causa inadempiente/i e trascritta a cura e spese del Comune di Milano nella competente Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare. Resta salva la facoltà per l'Operatore e/o successivi aventi causa di adire le previste tutele giurisdizionali avverso tali provvedimenti.
- 3.5 Le Parti danno altresì atto che non potrà essere dichiarata l'estinzione del diritto di superficie qualora l'inadempimento sia determinato da comprovate cause non dipendenti dai singoli Operatori.
- 3.6 In forza della previsione degli art. 952 e ss. c.c., in conseguenza dell'estinzione del diritto di superficie di cui al presente articolo, il Comune di Milano diverrà proprietario degli interventi fino a quel momento realizzati da parte dell'Operatore resosi inadempiente.
- 3.7 Verificatesi le ipotesi di decadenza di cui al presente articolo, il Comune di Milano, al fine di consentire il completamento degli interventi costruttivi disciplinati dal Programma Integrato di Intervento, si impegna a ricostituire il diritto di superficie sulle aree interessate dagli interventi di competenza dell'Operatore resosi inadempiente, a favore degli altri Operatori non inadempienti. Nel caso in cui, per ragioni indipendenti dalla volontà degli Operatori non inadempienti, non si verifichi il subentro da parte di questi ultimi, le parti concorderanno le modalità alternative di attuazione del P.I.I. nelle aree inedificate. E' fatto salvo comunque l'obbligo – a richiesta del Comune di Milano – di destinare l'area, 'a verde primordiale', a cura e spese degli Operatori non inadempienti, anche nel caso vi siano opere non completate fatta salva la valutazione della economicità dell'intervento. Tali aree resteranno in diritto di superficie asservite all'uso pubblico in capo agli Operatori appartenenti al medesimo UdC (come individuati nella Tavola n. 4.5 Planivolumetrico Prescrittivo) nel caso in cui l'inadempimento riguardi un ambito territoriale non omogeneo (UDC); ritorneranno in piena proprietà al Comune di Milano, nel caso in cui l'area risultasse libera da qualsiasi edificazione ovvero qualora l'inadempimento riguardi un intero ambito territoriale omogeneo (UDC). Resta ferma la facoltà in capo al Comune di escutere la fideiussione di cui al successivo art. 19.6 esclusivamente per la quota parte relativa agli Operatori

inadempienti.

#### ARTICOLO 4 – CORRISPETTIVO DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

- 4.1 Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie di cui al precedente art. 1 in relazione all'area della superficie complessiva pari a mq **61.450,77**, interessata dalla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata con prezzo di cessione convenzionato è pari a 197,996 Euro/mq di Superficie Complessiva, corrispondente al valore delle aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie, come da relazione e stima del Servizio Valutazioni Immobiliari – Espropri – Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali in data 14 novembre 2007, allegato alla Deliberazione n. 23 del 26 maggio 2008, aggiornato a novembre 2013.

In caso di variazione della Superficie Complessiva rispetto a quella riportata nella successiva tabella, il valore dell'area dovrà essere aggiornato in corrispondenza dell'incremento medesimo all'atto dell'approvazione del Piano finanziario finale in sede di ultimazione dei lavori. La tabella per Operatore indicativa è la seguente:

OPERATORE	slp convenzionata vendita	superficie complessiva stimata	valore unitario mq/SC	corrispettivo diritto di superficie
Borio Mangiarotti s.r.l.	3.062,13	4.440,09	197,996	<b>879.120,06</b>
Botta S.p.A.	3.062,13	4.440,09	197,996	<b>879.120,06</b>
ICT Torretta S.p.A.	-	-	197,996	-
Mangiavacchi Pedercini S.p.A.	3.062,12	4.440,07	197,996	<b>879.116,10</b>
Mazzalveri & Comelli S.p.A.	3.062,12	4.440,07	197,996	<b>879.116,10</b>
Cooperativa Edificatrice Lavoratori soc. coop.	2.857,99	4.144,09	197,996	<b>820.513,24</b>
Ecopolis soc. coop.	5.715,98	8.288,17	197,996	<b>1.641.024,51</b>
Coop. Edificatrice La Solidarietà Domus soc. coop.	-	-	197,996	-
S.F.D. soc. coop.	-	-	197,996	-
Solidarnosc soc. coop.	4.286,98	6.216,12	197,996	<b>1.230.766,90</b>
Coop. Spagna B soc. coop.	2.143,49	3.108,06	197,996	<b>615.383,45</b>
Coop Spagna D soc. coop.	2.143,49	3.108,06	197,996	<b>615.383,45</b>
CMB soc. coop.	8.084,02	11.721,83	197,996	<b>2.320.875,45</b>
Il Tetto soc. coop.	2.894,02	4.196,33	197,996	<b>830.856,55</b>
Acero soc. coop.	2.005,37	2.907,79	197,996	<b>575.730,79</b>
<b>Totale corrispettivo diritto superficie</b>	<b>42.379,84</b>	<b>61.450,77</b>		<b>12.167.006,66</b>

- 4.2 Come previsto all'art. 14.3, le parti danno atto che dal corrispettivo di cui al precedente art. 4.1 saranno dedotti i costi delle opere di bonifica o comunque di gestione rifiuti, di



rimozione dei cumuli e di ripristino ambientale, certificati secondo le modalità previste dall'art. 14.4, nonché gli oneri effettivamente sostenuti da ciascun Operatore per la realizzazione del plesso scolastico di cui all'art. 10.5 ed il costo sostenuto per i relativi arredi nei limiti di cui al medesimo art. 10.5 (il "**Corrispettivo Dovuto**").

In attesa della certificazione definitiva del valore del plesso scolastico che deriverà dal collaudo, nonché del valore degli arredi acquistati per il medesimo, necessari per calcolare il Corrispettivo Dovuto, le parti danno atto che, nei 5 giorni successivi al rilascio da parte degli enti competenti dei provvedimenti di cui all'art. 14.6 e previo svincolo, da parte del Comune di Milano, delle garanzie fideiussorie rilasciate ai sensi dell'art. 19.8:

- (i) verrà calcolato l'importo presuntivo del corrispettivo dovuto da ciascun Operatore per la concessione del diritto di superficie, sottraendo dal corrispettivo di cui all'art. 4.1:
  - a) i costi e gli oneri sostenuti da ciascun Operatore per le attività di cui all'articolo 14.2 e certificati in base ai provvedimenti di cui all'art. 14.6 e
  - b) i costi stimati per la realizzazione del plesso scolastico e dei relativi arredi indicati all'art. 10.5; (il "**Corrispettivo Stimato**");
- (ii) ciascun Operatore, entro 30 giorni dalla definizione del Corrispettivo Stimato si impegna al rilascio di idonea garanzia come previsto al successivo art. 19.10.

Ultimata l'attività di collaudo del plesso scolastico e la stima del valore degli arredi destinati al medesimo e calcolato, di conseguenza, il Corrispettivo Dovuto, ciascun Operatore verserà al Comune di Milano nei 5 giorni successivi il relativo saldo, a fronte del quale il Comune di Milano procederà al contestuale svincolo delle garanzie di cui agli articoli 19.2 e 19.10.

- 4.3 Il corrispettivo per la concessione in diritto di superficie di cui al precedente art. 1 in relazione all'area della superficie complessiva pari a mq. 13.823,52 interessata dalla realizzazione di interventi residenziali da destinarsi alla locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato e di mq. 8.831,27 di superficie complessiva destinati alla realizzazione di interventi residenziali da destinarsi alla locazione a canone sociale, è pari al valore simbolico di € 2 (rispettivamente € 1 per l'area interessata dagli interventi da destinarsi alla locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato e € 1 per l'area interessata dagli interventi da destinarsi alla locazione a canone sociale).
- 4.4 La somma di cui all'art. 4.3. è stata corrisposta dalla Cooperativa [●] con reversale n. [●] del [●] e dalla Cooperativa [●], con reversale n. [●] del [●]. Con riferimento alle aree di cui al predetto articolo, in caso di decadenza dal diritto di superficie di cui al precedente art. 3, tale somma non sarà oggetto di rimborso da parte del Comune di Milano in favore degli Operatori.
- 4.5 Nell'ipotesi di vendita convenzionata degli alloggi alla scadenza della durata minima del periodo locativo (30 anni), ad integrazione del valore delle aree destinate alla realizzazione di interventi in locazione a canone convenzionato, sarà dovuto dagli Operatori e/o loro successivi aventi causa il maggiore valore del costo del diritto di superficie relativo alle medesime aree, previa valutazione del competente ufficio comunale.

**PARTE SECONDA**  
**ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**

**ARTICOLO 5 - AMBITO DEL PROGRAMMA**

5.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, della superficie territoriale complessiva di mq 77.940, sono individuate nella mappa di Milano – Catasto Terreni - come segue:

- a) aree concesse in diritto di superficie a favore degli Operatori, della superficie catastale di mq. 52.220 indicate con Bordo \_\_\_\_\_ sul “Tipo Catastale” in scala [●] qui allegato sotto la lettera “B” ai mapp. \_\_\_\_\_ del foglio.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario:

\_\_\_\_\_

- b) aree di proprietà comunale pari a mq 25.720 di cui:  
b1) mq. 23.966 destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di opere di interesse generale di cui al successivo art. 10, indicate con Bordo \_\_\_\_\_ sul “Tipo Catastale” in scala [●] qui allegato sotto la lettera “E” ai mapp. \_\_\_\_\_ del foglio.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario:

\_\_\_\_\_

- b2) mq 1.754 destinati alla fascia di rispetto necessari alla realizzazione della SS Paullese, indicate con Bordo \_\_\_\_\_ sul “Tipo Catastale” in scala [●] qui allegato sotto la lettera “E” ai mapp. \_\_\_\_\_ del foglio.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario:

\_\_\_\_\_

**ARTICOLO 6 – OGGETTO DEL PROGRAMMA**

- 6.1 Gli Operatori si obbligano, ciascuno per la parte di propria competenza nei confronti del Comune di Milano, a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento, realizzando sulle aree indicate all’art. 5 che precede, un intervento di riqualificazione urbana attraverso la realizzazione di interventi di nuova edificazione da destinarsi a edilizia convenzionata in cessione, nonché a edilizia in locazione e/o in godimento d’uso a canone convenzionato e a canone sociale per una s.l.p. complessiva pari a mq 58.454,98 (calcolata applicando un indice di utilizzazione edificatoria pari a 0,75 come risultante dal Documento Preliminare alla Progettazione allegato al Bando pubblico di selezione succitato). I suddetti interventi verranno realizzati alla luce dei criteri indicati nella deliberazione C.C. n. 42/10 e secondo le quantità e le destinazioni nel seguito indicate, come meglio specificato nella Parte Terza della presente Convenzione:

- mq. 42.379,84 di s.l.p. per interventi da destinarsi a edilizia convenzionata in cessione;
- mq. 9.533,46 di s.l.p. per interventi da destinarsi a edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato;
- mq. 6.541,68 di s.l.p. per interventi da destinarsi a edilizia convenzionata in locazione a canone sociale.

Come previsto dall'offerta presentata e valutata in sede di Bando vi sarà la realizzazione di interventi da destinarsi a servizi convenzionati (asilo nido e funzioni compatibili) per una superficie di mq 1.240 circa, ubicati al piano terreno di alcuni edifici. In particolare, i suddetti interventi verranno realizzati da parte degli Operatori obbligati alla realizzazione degli edifici all'interno dei quali ricadono i medesimi servizi. Qualora non fossero titolati alla gestione, gli Operatori si impegnano nei confronti del Comune di Milano, a comunicare, tre mesi prima della fine dei lavori, il nominativo del Soggetto individuato per la gestione dei servizi convenzionati, nonché a presentare, contestualmente al soggetto gestore, la proposta preliminare di Piano di Accompagnamento Sociale. Gli operatori si impegnano, inoltre, a non mutare la destinazione di tali spazi per tutta la durata del diritto di superficie, in quanto tali funzioni soddisfano i requisiti richiesti dal bando.

Gli Operatori o il Soggetto individuato, si impegnano, nei confronti del Comune di Milano, a partecipare al "Tavolo di Monitoraggio" della durata triennale, a partire dall'assegnazione degli alloggi in locazione. Il suddetto tavolo avrà lo scopo di valutare la gestione degli interventi previsti dal Piano in conformità degli obblighi disciplinati dalla presente convenzione, per quanto riguarda gli interventi da destinarsi a servizi integrativi al quartiere, fermo restando che la gestione dei medesimi spazi rimarrà in capo all'Operatore o al Soggetto gestore individuato. Si allega sotto la lettera "H" il progetto di massima del Piano di Accompagnamento Sociale.

6.2 Ai fini della presente Convenzione vengono in rilievo le Unità di Coordinamento (UdC) di seguito elencate, e come da tavole allegate sub [●], quali ambiti autonomi che assicurano il coordinamento dei singoli interventi.

UdC	Superficie fondiaria (mq)	di cui sup. asservita (mq)	Operatore
1	9.080,0	2.572,0	Ecopolis
2	5.486,0	2.046,0	Edificatrice Lavoratori
3	11.427,0	5.800,0	Il Tetto - Acero
4	5.720,0	3.152,0	Abitazioni Operaie - Ecopolis - CMB
5	6.252,0	2.865,0	Solidarnosc
6	10.498,0	5.401,0	Spagna B - Spagna D
7	3.757,0	-	[Borio Mangiarotti](*) - [Botta](*) - Mangiavacchi - Mazzalveri
			Consorzio Sociale

(\*):cfr. lettera di accompagnamento alla protocollazione del presente schema di convenzione prot. PG 145982/2014 in data 28 febbraio 2014 e successiva precisazione prot. PG 159554/2014 in data 6 marzo 2014.

- 6.3 Nel sottosuolo delle aree fondiarie di cui al precedente art. 1.2 e all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportate nel tipo planivolumetrico, saranno realizzati spazi per parcheggi privati – rispettando le quantità minime indicate dall'art. 41-*sexies*, L. n. 1150/42 e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, corrispondenti alla superficie pari a mq. 25.397.
- 6.4 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma Integrato di Intervento. Si rimanda in particolare alla Tavola n. 5.1.2 contenente l'indicazione delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico degli Operatori, e garantita dal "Consorzio Opere di Urbanizzazione" di cui alla premessa lett. Y.
- 6.5 Il Programma oggetto della presente Convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 10 anni dalla stipula della presente Convenzione.

#### **ARTICOLO 7 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

- 7.1 Salvo quanto specificamente previsto al successivo art. 8 in relazione alla costituzione di servitù gratuita di uso pubblico, le Parti danno atto che non sono previste a carico degli Operatori cessioni di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le suddette opere, come indicate al successivo art. 10 verranno realizzate dagli Operatori sulle aree di proprietà comunale indicate all'art. 5.1 lett. b) che precede.

#### **ARTICOLO 8 – SERVITÙ PERPETUA DI USO PUBBLICO**

- 8.1 Con il presente atto gli Operatori si impegnano a costituire servitù gratuita di uso pubblico a tempo indeterminato in favore del Comune di Milano, che accetta a mezzo del suo legale rappresentante, sulle aree della superficie complessiva di mq. 21.836 destinate alla realizzazione di spazi pubblici ed in particolare di spazi verdi con percorsi pedonali, così come meglio definiti al successivo art. 10.6.  
Dette aree, facenti parte delle superfici fondiarie sono identificate nell'allegato [D] e saranno oggetto di successiva identificazione catastale.

#### **ARTICOLO 9 - ASSOLVIMENTO DELL'OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 90 DELLA L.R. N. 12/05. CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER IL TRASFERIMENTO DELLE AREE**

- 9.1 Nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 90, L.R. n. 12/05, nell'ambito del P.I.I. viene garantita, a supporto delle funzioni insediate, una adeguata dotazione globale di aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 9.2 La superficie complessiva delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale generata dagli interventi complessivamente previsti dal presente Programma è pari a mq. 1.240.

- 9.3 Il Comune di Milano, con la presente Convenzione, dà atto che le aree di proprietà comunale incluse nel perimetro del P.I.I. indicate con colore verde nella tavola 4.5 della superficie pari a mq 4.680 e destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sono computate ai fini del soddisfacimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.
- 9.4 Le Parti danno atto che in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/08 il recupero delle aree a standard è stato effettuato nell'ambito del nuovo strumento urbanistico generale (PGT), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22 maggio 2012 e pubblicato sul BURL n. 47 - Serie Avvisi e Concorsi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 11, L. R. n. 12/05 e s.m.i.. Pertanto, nulla sarà dovuto da parte degli Operatori a titolo di monetizzazione.

#### **ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA. ULTERIORI OPERE DI INTERESSE GENERALE.**

- 10.1 L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come generati dagli interventi del presente Programma è pari a € 5.435.436,31 (cinque milioni quattrocento trentacinquemila quattrocentotrentasei/31), calcolato tenendo in considerazione la riduzione del 50% prevista ai sensi della Deliberazione Consiglio Comunale n. 73/07. L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti previa dimostrazione da parte degli Operatori della sussistenza dei requisiti soggettivi e con la prestazione delle garanzie richieste dalla Deliberazione consiliare n. 73/07, sarà comunque determinato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire o al perfezionarsi di altro titolo abilitativo, anche in considerazione delle efficienze energetiche che gli Operatori dimostreranno di aver ottenuto in sede di presentazione dei relativi progetti. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis, L.R. n. 12/05, gli Operatori verseranno altresì un corrispettivo € 271.768,51 (duecento settantunomila settecento sessantotto/51), pari al 5% dell'importo effettivamente versato a titolo di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ridotti al 50%), da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- 10.2 Le Parti danno atto che nell'ipotesi in cui l'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti in relazione agli interventi disciplinati dalla presente Convenzione fossero superiori a quello determinato in base ai valori vigenti alla data di presentazione dell'offerta, è fatta salva la possibilità degli Operatori di adeguare il piano economico dei medesimi interventi.
- 10.3 Opere di urbanizzazione primaria a scomputo  
Gli Operatori riuniti in "Consorzio Opere di Urbanizzazione" di cui alla lettera Y delle premesse, si impegnano, in solido tra loro, nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese e ad eseguire, a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 16, comma 2-bis, D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., le opere di urbanizzazione primaria, in conformità ai progetti e ai computi di massima approvati con il P.I.I., per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato pari a € 2.751.333,53 (duemilionesettecentocinquantomilatrecentotrentatré/53), di cui:

- a) realizzazione di viabilità interna al P.I.I. per un importo complessivo stimato pari a € 1.876.244,36 di cui:
  - a1) € 1.042.839,20 per strade e marciapiedi
  - a2) € 192.037,17 per rete fognaria
  - a3) € 75.667,45 per rete acquedotto
  - a4) € 35.750,00 per assistenza rete teleriscaldamento
  - a5) € 415.019,80 per rete elettricità e telecomunicazioni
  - a6) € 76.423,64 per rete pubblica illuminazione
  - a7) € 38.507,10 per verde strada
- b) realizzazione di viabilità di collegamento tra Via Medici del Vascello e Via Manzù, per un importo complessivo stimato pari a € 875.089,17 di cui:
  - b1) € 515.585,75 per strade e marciapiedi
  - b2) € 98.277,08 per rete fognaria
  - b3) € 32.415,88 per rete acquedotto
  - b4) € 13.650,00 per assistenza rete teleriscaldamento
  - b5) € 161.524,03 per rete elettricità e telecomunicazioni
  - b6) € 40.667,78 per rete pubblica illuminazione
  - b7) € 12.968,65 per verde stradale

per un totale complessivo di opere di urbanizzazione primaria corrispondente ad un valore di € 2.751.333,53 (duemilionisettecentocinquantunomilatrecentotrentatre/53 ).

#### 10.4 Opere di urbanizzazione secondaria a scomputo

Gli Operatori riuniti nel "Consorzio Opere di Urbanizzazione" di cui alla lettera Y delle premesse, si impegnano, in solido tra loro, nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese e ad eseguire a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 32 e 122, D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i., le opere di urbanizzazione secondaria, in conformità ai progetti e ai computi di massima approvati con il P.I.I., per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato pari a € 1.068.026,40 (unmilionesessantottomilaventisei/40), di cui:

- a) sistemazioni aree a verde attrezzato e percorsi destinate all'urbanizzazione secondaria per un importo di spesa stimato pari a € 144.294,35;
- b) realizzazione di parcheggi pubblici per un importo di spesa stimato pari a € 526.487,20;
- c) realizzazione della pista ciclopedonale in adiacenza al Cavo Taverna (V5), per un importo di spesa stimato pari a € 180.000,00;
- d) sistemazione area a verde tra scuola ed edificio sociale (V4), per un importo pari a € 165.000,00;
- e) sistemazione area a verde adiacente all'edificio sociale (V6), per un importo pari a € 25.000,00;
- f) sistemazione del parcheggio esistente e ubicato all'esterno dell'ambito del P.I.I., in Via Medici del Vascello per un importo di spesa stimato complessivo di € 27.244,85



per un totale complessivo di opere di urbanizzazione secondaria corrispondente ad un valore di € 1.068.026,40 (unmilionesessantottomilaventisei/40).

10.5 Opere di interesse generale di cui alla lettera sub "Z" delle premesse

Gli Operatori riuniti nel "Consorzio Opere di Urbanizzazione" di cui alla lettera Y delle premesse, ovvero in specifico Consorzio, all'uopo costituito, ai sensi dell'art. 2612 c.c., si impegnano, in solido tra loro, nei confronti del Comune di Milano a progettare e costruire, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 32 e 122, D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i., un plesso scolastico di 15 aule, laboratori, locali accessori, palestra e sistemazioni esterne, il cui costo di realizzazione è stimato al netto degli oneri accessori in € 4.900.000,00 (quattromilioninovecentomila/00).

Le suddette opere verranno realizzate dal Consorzio, utilizzando quota parte delle somme previste a titolo di oneri di urbanizzazione (€ 1.616.076,38 – un milione seicento sedicimila settantasei/38), nonché quota parte delle somme da corrispondere da parte degli Operatori a titolo di corrispettivo per il diritto di superficie (€ 3.283.923,62 – tre milioni duecento ottantatremila novecento ventitre/62) di cui al precedente art. 4 e che le parti danno atto di essere appositamente vincolate alla realizzazione dei medesimi interventi.

I costi diretti ed indiretti per la realizzazione delle opere di interesse generale sopra indicate (comprensivi delle spese per la gestione delle procedure di affidamento dell'appalto, nonché dell'incarico di direzione lavori e coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, nonché di assistenza al collaudo) sono stati individuati nella relazione tecnica che si allega alla presente Convenzione sotto la lettera [●], e saranno anch'essi dedotti da corrispettivo del diritto di superficie dovuto, previo formale parere di congruità del competente settore del Comune.


Una volta ultimati i lavori relativi all'edificio scolastico, il Consorzio Opere di Urbanizzazione (ovvero altro consorzio specificamente costituito) si impegna altresì a dotare il servizio di tutti gli arredi necessari all'esercizio delle funzioni e secondo gli standard previsti dal Comune di Milano, entro i limiti dell'importo stabilito in € 100.000,00 (Euro centomila/00), esclusa IVA.

La somma utilizzata per l'acquisto dei menzionati arredi sarà debitamente rendicontata alla stessa Amministrazione in fase di collaudo del plesso scolastico e verrà scontata dal corrispettivo di cui all'art. 4.1 nei modi previsti all'art. 4.2.

Il Consorzio medesimo, si impegna ad avviare le procedure per l'assegnazione dell'appalto prima del rilascio del primo titolo abilitativo dei singoli UDC e a concludere i lavori entro l'inizio dell'anno scolastico successivo all'ultimazione dei lavori relativi al primo edificio residenziale, fermo restando che, il rilascio del certificato di abitabilità per tale edificio sarà subordinato all'ultimazione dei lavori relativi al plesso scolastico.

10.6 Opere da realizzare su aree asservite ad uso pubblico

Gli Operatori riuniti nel "Consorzio Opere di Urbanizzazione" di cui alla lettera Y delle premesse, si impegnano, in solido tra loro, nei confronti del Comune di Milano, a progettare ed eseguire a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo i lavori di sistemazione delle aree verdi oggetto di asservimento ad uso pubblico, per un importo complessivo pari a € 1.310.160,00 (un milionetrecentodiecimilacentosessanta/00).

  
E.CO.P.O.I.S. Soc. Coop.  
Cooperativa di Abitanti  
Via Vercelli 12 - 20122 Milano  
Tel. 02 47287062 - Fax 02 40929105  
C.F./P.IVA 0833270063

- 10.7 I costi economici delle opere di urbanizzazione indicate al presente articolo sono stati indicati nella Relazione tecnica e nel Piano Economico Finanziario allegato al Programma. Tali documenti hanno valore esemplificativo, in quanto sarà il progetto esecutivo elaborato in accordo con il Settore competente e redatto a cura e spese degli Operatori, che garantirà una valutazione economica corretta e pertanto, tale sarà l'importo che verrà scomputato dagli oneri urbanizzativi.
- 10.8 Relativamente alle opere di urbanizzazione poste a carico degli Operatori, da realizzarsi su aree di proprietà comunale, il Comune di Milano si impegna a mettere gratuitamente a disposizione degli Operatori entro 30 giorni dalla stipula della presente Convenzione, le aree di sua proprietà, individuate con retino pieno di colore giallo nel tipo catastale qui allegato "C" e contraddistinte al Catasto al foglio 563, mapp. 82 e mapp. 188 - foglio 588 mapp. 1 e mapp. 95 al fine di consentire la realizzazione di opere di urbanizzazione sopra indicate e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione delle opere stesse e del loro collaudo. In particolare, il Comune di Milano si impegna a mettere a disposizione le suddette aree libere da qualsiasi onere, peso, servitù.
- 10.9 Qualora entro il termine di cui all'art. 10.8 che precede, le suddette aree non vengano messe a disposizione degli Operatori, questi ultimi sono esonerati dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle medesime aree, rimanendo a loro carico l'obbligo di corrispondere al Comune di Milano le somme di denaro commisurate al costo di realizzazione delle opere stesse, come indicato nel conto economico allegato al P.I.I..
- 10.10 Le Parti danno atto che il P.I.I. garantisce la dotazione di parcheggi di pertinenza degli interventi disciplinati dal presente Programma, secondo le quantità indicate dall'art. 41-sexies, L. n. 1150/42, come modificato dalla L. n. 122/89, e computati distintamente rispetto allo standard urbanistico. I parcheggi pertinenziali previsti dal P.I.I. corrispondono a mq 31.032, superiore alla dotazione minima pari a mq 19.290.
- 10.11 I titoli abilitativi per le opere di urbanizzazione indicate al presente articolo hanno carattere gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), D.P.R. n. 380/01. Al fine dello scomputo dei costi delle opere indicate ai punti 10.3 e 10.4 e quota parte di quelle indicate al punto 10.5, dai relativi oneri di urbanizzazione, le opere stesse verranno quantificate applicando il listino comunale dei prezzi del Comune di Milano, vigente alla data di presentazione (rilascio di) dei titoli abilitativi. Si precisa che lo scomputo potrà avvenire in maniera indifferenziata rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 46, lett. b), L.R. n. 12/05, come modificato dall'art. 21, L.R. n. 7/10.
- 10.12 Gli Operatori si impegnano ad eseguire le opere di cui al presente articolo secondo le modalità definite dalla Linee Guida allegate alla Deliberazione G.C. n. 1117/13 in tema di opere di urbanizzazione e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, in quanto compatibili con le previsioni del P.I.I., il piano economico-finanziario dell'iniziativa e le prescrizioni di cui alla presente convenzione.
- 10.13 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato in sede di rilascio di permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, in conformità delle risultanze del



computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico degli Operatori disgiuntamente, secondo le percentuali di rispettiva competenza, pari alle quota di partecipazione al '**Consorzio opere di urbanizzazione**' di cui alle premesse lettera Y, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

- 10.14 Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui è previsto lo scomputo con la presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, 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 del permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo, in via disgiunta da parte di ciascun Operatore per la parte di propria competenza.
- 10.15 Per quanto concerne gli interventi di edilizia convenzionata disciplinata dal presente Programma Integrato di Intervento, si da atto che, ai sensi dell'art. 17, D.P.R. n. 380/01, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, non essendo dovuto il costo di costruzione.

#### **ARTICOLO 11 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE ALTRE OPERE DI INTERESSE GENERALE.**

- 11.1 Il progetto edilizio delle opere indicate al precedente art. 10.3, 10.4 (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), è stato presentato al Comune di Milano in data (.....), secondo quanto stabilito al successivo art. 13. Tale progetto dovrà essere necessariamente, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità dei costi unitari riportati sul Listino dei prezzi del Comune di Milano, in vigore al momento della presentazione – contestualmente alla prima richiesta – dell'atto abilitante all'attività edilizia per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal Programma Integrato di Intervento. Le previsioni progettuali contenute nei progetti, nonché la spesa complessiva, delle opere di cui al precedente art. 10.3 e 10.4, saranno assentite mediante verifica di congruità a cura dei competenti Uffici Comunali.
- 11.2 Il progetto edilizio delle opere indicate al precedente art. 10.5 sarà presentato al Comune di Milano secondo quanto previsto nel cronoprogramma degli interventi allegato sub "F", alla presente Convenzione.  
Le parti danno atto che, nell'ipotesi in cui sull'area di sedime prevista per la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 10.5, debbano essere svolti eventuali interventi di bonifica, la realizzazione delle predette opere verrà avviata al momento del rilascio, da parte degli enti competenti, dei certificati o dei titoli equipollenti di avvenuta bonifica. In ogni caso, le parti danno atto che, l'avvio delle eventuali operazioni di bonifica è da intendersi quale 'avvio dei lavori', ai sensi e per gli effetti del successivo art. 13.
- 11.3 Il Comune di Milano si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sull'esecuzione degli interventi. Il collaudo delle opere di urbanizzazione e dell'edificio di interesse generale di cui al precedente art. 10.5– anche parziale - sarà eseguito, a spese dell'Operatore, da

tecnicisti nominati dal Comune di Milano entro 30 giorni successivi dall'inizio dei lavori, e dovrà essere completato ed approvato entro 6 mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo, sulla base delle disposizioni del D.Lgs. n. 163/06. Sono fatte salve le disposizioni disciplinanti le ipotesi di rilascio del Certificato di Regolare esecuzione di cui al medesimo D.Lgs. n. 163/06 e s.m.i..

- 11.4 Le Parti danno altresì atto che per consentire l'utilizzo dei sedimi stradali anche in mancanza di opere di finitura e favorire i collegamenti e la viabilità, è fatta salva la possibilità che i sedimi stessi vengano in toto o in parte consegnati anticipatamente all'Amministrazione Comunale, previo verbale di accertamento, ai sensi dell'art. 230, D.P.R. n. 207/10, fatte salve le risultanze del collaudo e le eventuali responsabilità dell'esecutore dei lavori in ordine alla conformità degli stessi alle prescrizioni convenzionali.
- 11.5 Entro 60 giorni dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di cui al precedente art. 10.3, 10.4 e 10.5, le opere stesse, e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune di Milano, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le Parti. Fatta salva la previsione in ordine allo svincolo parziale delle fidejussioni, la sottoscrizione del predetto verbale determinerà lo svincolo delle fidejussioni prestate dagli Operatori a garanzia della corretta esecuzione delle predette opere. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità rimangono a carico degli Operatori e/o loro successivi aventi causa.
- Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12 in merito alle aree interessate dalla realizzazione di spazi verdi, la manutenzione (ordinaria e straordinaria) delle aree comunali interessate dalle predette opere, successivamente al collaudo, sarà a carico del Comune di Milano.

## ARTICOLO 12 – OBBLIGHI MANUTENTIVI

- 12.1 La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite all'uso pubblico, interessate dalla realizzazione di spazi verdi e di cui alle disposizioni del presente art. 12 è posta a carico degli Operatori e loro successivi aventi causa per tutta la durata del diritto di superficie.
- 12.2 Le parti danno atto che gli standard manutentivi, richiesti per garantire una precisa qualità e decoro delle aree, saranno concordati tra gli Operatori e il competente settore comunale (Settore Arredo, Verde e Qualità Urbana – Servizio Progettazione e Realizzazione del Verde), prevedendo la validazione del progetto esecutivo da parte dei suddetti Settori.
- 12.3 Gli Operatori si impegneranno, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, attraverso l'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad imprese qualificate, ad eseguire con la massima diligenza i lavori di manutenzione secondo le prescrizioni fornite dal competente Settore comunale. A tal fine si impegneranno 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 quant'altro presente nelle aree interessate. Ogni intervento finalizzato alla

variazione, innovazione, eliminazione o addizione delle sistemazioni a verde e delle strutture dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dal Settore comunale competente.

- 12.4 Il Comune di Milano, per mezzo dei propri incaricati, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato delle aree e la corretta manutenzione delle stesse. Il Comune di Milano si riserva la facoltà in caso di gestione non corretta, di richiedere l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari e di intervenire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento per l'esecuzione degli stessi, rivalendosi sugli Operatori stessi e/o loro successivi aventi causa per i corrispondenti costi. Gli Operatori dovranno 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 questi ultimi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.
- 12.5 A garanzia delle spese che dovessero essere sostenute dal Comune di Milano in caso di accertata non corretta manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico, gli Operatori e/o loro successivi aventi causa si obbligano a presentare, ciascuno per la quota di propria competenza, a partire dalla data sottoscrizione del verbale di presa in consegna delle aree da parte del Comune, polizze fideiussorie rilasciate da primaria compagnia di assicurazione, per importo corrispondente al 5% del costo di realizzazione dei lavori da eseguire sulle medesime aree stimato in € [●]. In particolare, l'importo garantito dalle predette fidejussioni corrisponde a € [●] all'anno. La validità delle medesime fidejussioni è annuale e le stesse saranno rinnovate per il medesimo importo, per un periodo di 5 anni, decorrente dalla data di ultimazione dei lavori.
- 12.6 Gli Operatori e/o loro successivi aventi causa saranno responsabili per danni a cose o persone derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili a difetti di gestione o di manutenzione; in questi casi dovranno provvedere prontamente all'eliminazione dei danni secondo le indicazioni del Settore comunale competente. Gli Operatori e/o loro successivi aventi causa si impegnano comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni con adeguato massimale.
- 12.7 Gli Operatori e/o loro successivi aventi causa si obbligano a provvedere a propria cura e spese all'apertura e chiusura giornaliera dei cancelli di recinzione delle aree a verde, secondo gli orari stabiliti per i giardini pubblici comunali.

### **ARTICOLO 13 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

- 13.1 Si conviene la decadenza del presente Programma, limitatamente alla parte non attuata, ove gli interventi previsti dallo stesso e dalla presente convenzione non dovessero concludersi nel termine di 10 anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.

- 13.2 La richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altro idoneo titolo abilitativo relativi agli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento, dovrà aver luogo entro un anno dalla data di stipulazione del presente atto.
- 13.3 Gli Operatori si obbligano ad iniziare i lavori relativi agli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento di cui alla presente Convenzione entro e non oltre 1 anno dal rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi disciplinati dal presente P.I.I.. In ogni caso, i lavori relativi agli interventi previsti dal P.I.I. potranno avere avvio a decorrere dal 90° giorno dalla maturazione del permesso di costruire, o altro titolo equivalente, anche in assenza di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. I suddetti interventi dovranno essere ultimati nel termine previsto dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo.
- 13.4 L'attuazione del Programma Integrato di Intervento disciplinato dalla presente Convenzione dovrà svolgersi nel rispetto del programma temporale allegato al presente atto sotto la lettera "F", fatte salve le proroghe che potranno essere concesse dal Comune di Milano, nel caso si verificassero ritardi dovuti a circostanze non dipendenti dagli Operatori.
- 13.5 Nel programma temporale (all. "F") sono indicati i termini entro i quali presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, nonché le relative richieste di permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, fermo restando che per le opere di urbanizzazione primaria le relative richieste dovranno essere presentate contestualmente alla richiesta abilitante la realizzazione degli edifici cui ineriscono, al fine di assicurare contemporaneità di esecuzione e contestualità di valutazione progettuale.
- 13.6 Le parti danno altresì atto che, il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi di cui al precedente art. 6, sarà condizionato all'approvazione dei progetti relativi alle opere di cui all'art. 10.5. A tal fine, il Comune si impegna sin d'ora a procedere all'approvazione di tali progetti entro un congruo termine e in ogni caso entro i termini di legge.
- 13.7 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.
- 13.8 L'agibilità dei rispettivi edifici privati potrà essere rilasciata solo dopo l'avvenuta certificazione dell'ultimazione delle opere di urbanizzazione funzionalmente connesse allo specifico fabbricato.
- 13.9 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 93, comma 5, L.R. n. 12/05. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/05, e successive



integrazioni e modificazioni come richiamato dall'art. 93, comma 5 della stessa legge, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà – in fase di esecuzione – prevedere modificazioni planivolumetriche senza la necessità di preventiva approvazione di variante al P.I.I. a condizione che non risultino alterate le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma, indicate nel planivolumetrico allegato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

- 13.10 Gli Operatori e/o loro successivi aventi causa, si obbligano, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare agli atti di Programma e ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche assunte a loro 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, ferme restando le obbligazioni economiche complessive assunte con la stipula della presente convenzione.
- 13.11 Al collaudo delle opere di urbanizzazione e di interesse generale da parte dell'Amministrazione, gli Operatori si obbligano, altresì, a consegnare su supporto informatico i progetti "*as built*" dell'intero intervento, secondo le modalità richieste dall'Amministrazione medesima.

#### **ARTICOLO 14 – INTERVENTI DI BONIFICA**

- 14.1 Le Parti si danno reciprocamente atto dell'avvenuta esecuzione, a spese degli Operatori, del Piano di Indagine Preliminare (nel mese di Giugno dell'anno 2012) volto alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo, ai sensi degli artt. 2.6.5 e 2.6.6 del Regolamento Locale di Igiene, Titolo II, cap. 6 e ai sensi dell'art. 95 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, nonché del Progetto di Bonifica dei Terreni (nel mese di Maggio dell'anno 2013).
- 14.2 Gli interventi di bonifica dei suoli e delle acque di falda, di gestione dei rifiuti (comprensivi delle operazioni di rimozione dei cumuli) e/o di ripristino ambientale saranno realizzati a cura degli Operatori, nel rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/06 (Codice dei contratti) e previo il solo accordo con il Comune di Milano, essendo gli Operatori stessi già selezionati da idonea procedura ad evidenza pubblica.
- 14.3 Le parti danno atto sin d'ora che tutti gli oneri economici (inclusi i costi, le spese, gli interessi su somme anticipate, ecc.) sostenuti dagli Operatori, ai sensi del precedente art. 14.2, saranno a carico del Comune di Milano secondo le modalità di cui alla presente Convenzione.
- 14.4 In particolare, si procederà con tutte le attività di cui all'art. 14.2 previa certificazione da parte di un Ente terzo sulla base di idoneo capitolato redatto dagli Operatori, contenente la stima dei costi secondo un listino prezzi previamente comunicato agli uffici competenti del Comune. Lo stesso Ente procederà alla verifica dei costi sostenuti e alla loro validazione alla conclusione delle attività previste. L'importo dovuto da ciascun Operatore per la costituzione del Diritto di superficie, dedotta la somma che l'Amministrazione destinerà a copertura di quota parte del costo per la realizzazione delle opere di cui al precedente art.

10.5, sarà destinato dal Comune per tutti i costi ed oneri sostenuti dagli Operatori per le attività di cui al precedente art. 14.2.

- 14.5 A garanzia delle obbligazioni di cui al presente articolo, gli Operatori si impegnano a presentare, in sede di stipula della presente convenzione, fidejussione o polizza fideiussoria, come definita al successivo art. 19.8, che andrà ad integrare la quota già oggetto di garanzia ai sensi dell'art. 242, comma 7, D.Lgs. n. 152/06 e richiamata nelle premesse sub lettera JJ.
- 14.6 Ultimate le opere di bonifica e/o di gestione dei rifiuti e/o di rimozione dei cumuli e/o di ripristino ambientale comunque denominate, si procederà al collaudo delle stesse con gli enti competenti. I certificati di collaudo o i titoli equipollenti saranno tempestivamente trasmessi al Comune di Milano, anche al fine di definire l'importo del Corrispettivo Stimato ed il conseguente ammontare della garanzia di cui al successivo art. 19.10.

## PARTE TERZA

### INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN CESSIONE E IN LOCAZIONE

#### ART. 15 – INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN CESSIONE

- 15.1 I Titolari della Convenzionata in Cessione si impegnano nei confronti del Comune di Milano a realizzare sull'area concessa in diritto di superficie indicata all'art. 1 che precede, per complessivi mq 42.379,84 di s.l.p. gli interventi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/71 da cedere in proprietà a prezzo convenzionato per tutta la durata del diritto di superficie. Si precisa altresì che la quota di s.l.p. di competenza di ciascun Titolare della Convenzionata in Cessione da destinare ad interventi disciplinati dal presente articolo corrisponde a quella indicata nella Tabella che segue. Di conseguenza, l'obbligazione disciplinata dal presente articolo ricade in capo a ciascun Titolare della Convenzionata in Cessione limitatamente alla quota di s.l.p. di propria competenza, senza vincolo di solidarietà con gli altri Operatori.

OPERATORI	Superf. conv. Vendita (in mq)	% sulla vendita
[BORIO MANGIAROTTI s.r.l.](*)	3.062,13	7,22%
[BOTTA S.p.A.](*)	3.062,13	7,22%
I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A.	-	-
MANGIAVACCHI PEDERCINI S.p.A.	3.062,12	7,22%
IMPRESA DI COSTRUZIONI MAZZALVERI & COMELLI S.p.A.	3.062,12	7,22%
COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI - Soc. Coop.	2.857,99	6,74%
E.CO.POLIS - COOPERATIVE DI ABITANTI DI MILANO	5.715,98	13,50%
COOPERATIVA EDIFICATRICE LA SOLIDARIETA' DOMUS - Soc. Coop.	-	-
S.F.D. Soc. Coop.	-	-
SOCIETA' EDIFICATRICE ABITAZIONI OPERAIE Soc. Coop.	-	-
SOLIDARNOSC - Soc. Coop.	4.286,98	10,12%
COOPERATIVA SPAGNA B - Soc. Coop.	2.143,49	5,06%
COOPERATIVA SPAGNA D - Soc. Coop.	2.143,49	5,06%
CMB SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI	8.084,02	19,08%
IL TETTO - Soc. Coop.	2.894,02	6,83%
ACERO - Soc. Coop.	2.005,37	4,73%
<b>Totale</b>	<b>42.379,84</b>	<b>100,00%</b>

(\*):cfr. lettera di accompagnamento alla protocollazione del presente schema di convenzione prot. PG 145982/2014 in data 28 febbraio 2014 e successiva precisazione prot. PG 159554/2014 in data 6 marzo 2014.

- 15.2 Gli alloggi realizzati ai sensi del comma che precede verranno ceduti in proprietà ai soggetti aventi i requisiti come di seguito indicati:
- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;
  - b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel comune di Milano o in comuni limitrofi;
  - c) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'allegato 3 della Deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2007;
  - d) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio comunale di Milano.
- 15.3 Ai fini della verifica dei requisiti di cui all'art. 15.2 che precede, si conviene che, ai sensi dell'art. 1351 c.c., dovrà essere presentata dal soggetto interessato al momento della sottoscrizione dell'atto preliminare di acquisto, a garanzia in particolare della sussistenza del requisito di cui alla lettera d) del precedente art. 15.2, l'impegnativa alla vendita dell'eventuale alloggio posseduto e dovrà poi essere prodotto il relativo atto di vendita all'ufficiale rogante avanti il quale verrà sottoscritto il rogito. Nel caso in cui per l'acquisto del precedente alloggio l'acquirente abbia usufruito del contributo o del finanziamento agevolato, non potrà in alcun modo beneficiare di analoghi contributi o finanziamenti agevolati pubblici, secondo la normativa regionale vigente in materia.
- 15.4 I Titolari della Convenzionata in Cessione si impegnano a fornire al Comune di Milano, prima della stipula dei rogiti degli alloggi, boxes e posti auto, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti stessi. Decorso inutilmente il suddetto termine, senza che nessun rilievo venga formalizzato da parte del Comune, la verifica dei suddetti requisiti sarà considerata positiva.
- 15.5 Al fine di indirizzare il programma costruttivo in cessione in regime convenzionato a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o studio, quali nuclei familiari di nuova formazione, anziani, studenti, saranno privilegiate, entro 60 giorni dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento, le seguenti tipologie di utenza (a condizione che l'assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà o

di altro diritto reale di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio comunale o di comuni limitrofi):

- famiglie numerose (minimo 5 persone);
- famiglie con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
- giovani coppie con nuclei di nuova formazione;
- genitori singoli con figli minori;
- lavoratori temporanei-studenti lavoratori;
- forze dell'ordine e similari.

15.6 Gli alloggi da realizzare dovranno essere ceduti al prezzo medio di cessione di € 1.975,00 (millenovecentosettantacinque/00) al mq di superficie complessiva, come indicato nel piano finanziario e nel piano economico di massima del P.I.I. che si allega sotto la lettera "G", determinato avendo a riferimento i valori parametrici unitari di cui alla deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia in data 24 luglio 1998, n. 6/37691 e successive modificazioni, nonché ai sensi della Deliberazione Consiglio Comunale n. 23/08 e fatta salva l'effettiva incidenza del costo dell'area, degli oneri di urbanizzazione e degli oneri finanziari. Il prezzo sopra indicato potrà variare per i singoli alloggi in misura non superiore al 10%, in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte.

Verrà comunque presentata tabella dimostrativa al momento della presentazione del permesso di costruire o di analogo titolo abilitativo per ogni alloggio indicando le superfici come di seguito elencate:

- a) la superficie complessiva;
- b) il prezzo per metro quadrato di superficie complessiva;
- c) il prezzo totale di prima cessione dei singoli alloggi;
- d) il prezzo del box o posto auto.

15.7 Il prezzo indicato al punto che precede, potrà essere aggiornato:

- a) per effetto della revisione prezzi applicata al solo costo di costruzione specificato nel citato piano finanziario sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo dei materiali da costruzione per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso costo di costruzione indicato nel citato piano finanziario e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times \frac{(I_f + I_i)}{I_i}$$

Dove:

Q<sub>f</sub> = Valore finale della quota revisionabile;

Q<sub>i</sub> = Valore iniziale della quota revisionabile;

I<sub>f</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

I<sub>i</sub> = indice ISTAT del costo di costruzione alla data del piano finanziario del P.I.I..

- b) per effetto della differenza tra il valore dell'area al momento della revoca del sequestro della stessa di cui alla premessa sub LL e la data di sottoscrizione della presente Convenzione.
- 15.8 Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse - e possono essere quindi richieste - le spese aggiuntive per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali e di opere strutturali speciali, demolizioni, consolidamento terreni, palificazioni, platee e paratie, adeguamento al D.M. 14 gennaio 2008 (norme antisismiche), opere di impermeabilizzazione dovute alla presenza di falda elevata, applicazione di adeguamenti normativi e delle relative tecnologie sul risparmio energetico e sull'edilizia sostenibile, nonché sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, così come da ultimo introdotte dal D.Lgs. n. 28/11. Analogamente, sono escluse le spese per gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi, per la assunzione di mutui, per gli accatastamenti, frazionamenti e atti notarili, eventuali importi di preammortamento/assunzioni di quota di mutuo, nonché i costi relativi all'applicazione della L. n. 210/04. Potranno altresì essere riconosciuti - e saranno quindi esclusi dal prezzo di cessione convenzionato - gli interessi di pre-finanziamento sulla quota di investimento non finanziata mediante mutuo nella misura massima del 5% del prezzo di assegnazione dell'alloggio.
- 15.9 I Titolari della Convenzionata in Cessione potranno apportare migliorie specifiche a richiesta esclusiva dei singoli assegnatari, all'interno delle unità immobiliari. Le suddette migliorie specifiche, che saranno a completo carico dell'assegnatario, non potranno comunque eccedere complessivamente il 12% del prezzo finale di cessione di ogni singolo alloggio. Tale nuovo importo dovrà essere certificato dal Direttore dei Lavori.
- 15.10 Gli alloggi, i box e i posti auto assegnati dai Titolari della Convenzionata in Cessione non possono essere alienati a nessun titolo, né su di essi può costituirsi alcun diritto reale di godimento, per un periodo pari a 5 anni dalla data di prima assegnazione. Su richiesta motivata e comprovata degli assegnatari, il Comune di Milano potrà concedere deroghe a tali divieti, per comprovati motivi di necessità, così come previsto dall'art. 20, L. n. 179/92 e s.m.i.. Trascorsi i 5 anni di cui sopra, o il minor tempo in caso di deroga, la cessione degli alloggi e delle relative pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potrà avvenire esclusivamente a favore dei soggetti aventi i requisiti previsti dal precedente art. 15.2 ad esclusione di quello relativo al reddito che sarà verificato in riferimento a quanto in vigore al momento della successiva cessione.
- 15.11 I trasferimenti in proprietà degli alloggi e delle annesse pertinenze, successivi alla prima cessione dovranno avvenire ad un prezzo determinato secondo la formula indicata nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/10 per quanto riguarda la determinazione dei prezzi di vendita successivi alla prima cessione per le aree convenzionate in diritto di superficie, ai sensi dell'art. 35, L. n. 865/1971.
- 15.12 Le parti danno atto che alla presente Convenzione si applicano le disposizioni di cui all'art. 31, commi 49-bis e 49-ter, L. n. 448/98, così come introdotti dalla L. n. 106/11, nonché le disposizioni di cui all'art. 29, comma 16-undicies, L. n. 14/12. Ai fini della determinazione del corrispettivo dovuto per la rimozione degli obblighi convenzionali relativi al prezzo



massimo di cessione e/o di locazione degli immobili realizzati, trova applicazione la Determinazione Dirigenziale - Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree - n. 8 del 15 maggio 2013.

# **ART. 16 – INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA IN LOCAZIONE E/O IN GODIMENTO D'USO A CANONE CONVENZIONATO**

- 16.1 Gli Operatori individuati nella tabella di seguito riportata si impegnano a realizzare sulle aree individuate nella Tavola 4.5 per una superficie lorda di pavimento pari a mq 9.533,46 gli interventi di edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato. Si precisa inoltre che la quota di s.l.p. di competenza di ciascun Operatore da destinare ad interventi disciplinati dal presente articolo corrisponde alle quote di s.l.p. indicate nella tabella sotto riportata. Di conseguenza, l'obbligazione disciplinata dal presente articolo ricade in capo a ciascun Operatore individuato nella tabella di seguito riportata e limitatamente alla quota di s.l.p. di propria competenza, senza vincolo di solidarietà con gli altri Operatori.

OPERATORI	SLP in locazione canone convenzionato	Percentuali su tot. locaz. canone conv.
[BORIO MANGIAROTTI s.r.l.](*)	-	0%
[BOTTA S.p.A.](*)	-	0%
I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A.	-	0%
MANGIAVACCHI PEDERCINI S.p.A.	-	0%
IMPRESA DI COSTRUZIONI MAZZALVERI & COMELLI S.p.A.	-	0%
COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI - Soc. Coop.	642,91	6,74%
E.CO.POLIS – Soc. Coop.	2.782,89	29,19%
COOPERATIVA EDIFICATRICE LA SOLIDARIETA' DOMUS - Soc. Coop.	-	0%
S.F.D. Società Cooperativa	-	0%
SOCIETA' EDIFICATRICE ABITAZIONI OPERAIE Soc. Coop.	2.755,35	28,90%
SOLIDARNOSC - Soc. Coop.	964,37	10,12%
COOPERATIVA SPAGNA B - Soc. Coop.	482,18	5,06%
COOPERATIVA SPAGNA D - Soc. Coop.	482,18	5,06%
CMB SOCIETA' COOPERATIVA MURATORI E BRACCianti DI CARPI	-	0%
IL TETTO - Soc. Coop.	824,96	8,65%
ACERO - Soc. Coop.	598,62	6,28%
<b>Totale</b>	<b>9.533,46</b>	<b>100,00%</b>

(\*) cfr. lettera di accompagnamento alla protocollazione del presente schema di convenzione prot. PG 145982/2014 in data 28 febbraio 2014 e successiva precisazione prot. PG 159554/2014 in data 6 marzo 2014.

- 16.2 In attuazione di quanto previsto dall'art. 16.1 che precede, Ecopolis e Abitazioni Operaie, in quanto cooperative a proprietà indivisa, assegneranno la quota di alloggi di propria competenza come sopra indicata all'uso in godimento, per l'intera durata del diritto di superficie (novantennale) costituito a loro favore in forza della presente Convenzione, con le modalità previste dal presente articolo.
- 16.3 In attuazione di quanto previsto all'art. 16.1, la cooperativa Edificatrice Lavoratori, Solidarnosc, Spagna B, Spagna D, Il Tetto ed Acero si impegnano a destinare la relativa quota di alloggi di propria competenza alla locazione a canone convenzionato, per la durata di anni 30, con le modalità previste dal presente articolo.
- 16.4 Al fine di indirizzare il programma costruttivo in locazione in regime convenzionato a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o studio, quali nuclei familiari di nuova formazione, anziani e studenti, saranno privilegiate, nel termine di 60 giorni dall'approvazione del Programma Integrato di Intervento, le seguenti tipologie di utenza (a condizione che l'assegnatario non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio comunale o comuni limitrofi):
- famiglie numerose (minimo 5 persone);
  - famiglie con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
  - giovani coppie con nuclei di nuova formazione;
  - genitori singoli con figli minori;
  - lavoratori temporanei-studenti lavoratori;
  - forze dell'ordine e similari.
- 16.5 I soggetti beneficiari devono possedere i requisiti reddituali previsti dalla Deliberazione Consiglio Comunale n. 23/08, nonché quelli stabiliti dall'art. 43, commi 1, 2 e 2-bis, L.R. n. 27/09. In particolare, in aggiunta ai criteri previsti dall'art. 15.2 che precede, gli assegnatari dovranno possedere i seguenti ulteriori requisiti:
- assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione, o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;
  - assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;
  - non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;
  - non aver occupato senza titolo alloggi ERP negli ultimi 5 anni.
- 16.6 L'individuazione degli aspiranti assegnatari/locatari degli alloggi verrà svolta dagli Operatori individuati nella tabella di cui all'art. 16.1, o da soggetti da essi delegati, previa

adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, dei canoni di locazione/assegnazione, della necessità della presenza dei requisiti e verrà successivamente comunicata al Comune di Milano, entro 60 giorni dall'individuazione.

- 16.7 Il canone di locazione e di godimento d'uso annuo è pari a [●] €/mq di superficie complessiva, corrispondente al 4,5% del prezzo di cessione indicato all'art. 15 che precede, nel rispetto dei criteri previsti dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23/08, nonché in conformità all'offerta presentata dagli Operatori individuati nella tabella di cui all'art. 16.1.
- 16.8 Le parti danno altresì atto che per gli interventi di edilizia convenzionata in locazione a canone convenzionato di cui al presente articolo, trova applicazione lo schema di agevolazione finanziaria, finalizzata a migliorare le condizioni di sostenibilità della quota alloggi dedicati alla locazione, di cui allo schema di Convenzione Quadro tra Comune di Milano e Istituti di Credito, come specificamente richiamato alla premessa sub U.
- 16.9 Nel periodo di validità della presente Convenzione, il prezzo di cessione e conseguentemente il canone di cui all'art. 16.7, sarà suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione.
- 16.10 Per quanto concerne gli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri, accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. È riconosciuta agli Operatori individuati nella tabella di cui all'art. 16.1 la facoltà di stipulare contratti di locazione, ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, L. n. 431/98, come previsto dalla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/10, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi dell'art. 16.7 che precede.
- 16.11 In vigenza della presente Convenzione gli alloggi di cui al presente articolo, realizzati da ciascun Operatore individuato nella tabella di cui all'art. 16.1, non potranno essere ceduti da ciascun Operatore se non in blocco ad un unico soggetto, che si impegni a subentrare totalmente nei diritti e obblighi degli Operatori.
- 16.12 Nell'ipotesi di cessione degli alloggi disciplinati dal presente articolo, il prezzo di cessione sarà determinato ai sensi dei precedenti articoli 15.7, 15.8, 15.11. In questo caso la data di ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo 15.7 corrisponde alla data di prima cessione degli alloggi.
- 16.13 Gli Operatori individuati nella tabella di cui all'art. 16.1 si impegnano a non mutare la destinazione delle aree interessate dalla realizzazione degli alloggi per 90 anni decorrenti dalla data di stipula della presente Convenzione.
- 16.14 E' facoltà degli Operatori individuati nella tabella di cui all'art. 16.1 stipulare contratti di locazione con patto di futura vendita, alle seguenti condizioni:  
a) il contratto di locazione avrà durata minima di anni 8 e l'unità immobiliare dovrà necessariamente essere destinata a prima casa;

- b) il canone di locazione annuo dovrà essere contenuto nel limite del 5% del prezzo fissato per ogni alloggio, così come determinato, ai sensi del precedente art. 15;
- c) il canone annuo si intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo, il quale non potrà essere inferiore al 70% del canone annuo;
- d) la quota parte del canone annuo a titolo di locazione è soggetta a rivalutazione annuale in base ai valori ISTAT nella misura del 75%;
- e) il prezzo finale di acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze alla scadenza del periodo di locazione dovrà corrispondere al prezzo determinato secondo i criteri indicati nei precedenti articoli per gli alloggi in edilizia convenzionata in cessione, maggiorato di un indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale non superiore al 2% annuo. Tale importo verrà decurtato delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria, nonché di quelle versate in acconto prezzo;
- f) la caparra confirmatoria non potrà superare il 15%, né potrà essere inferiore al 5% del costo totale dell'alloggio e relative pertinenze, così come previsto nel piano economico;
- g) a tutti gli importi (ad esclusione della caparra) versati in acconto prezzo dovrà essere aggiunta l'IVA di legge;
- h) alla presa in consegna dell'alloggio saranno rispettivamente a favore ed a carico del futuro acquirente i frutti e gli oneri inerenti tutte le tasse di proprietà e le spese comprese quelle condominiali ordinarie, straordinarie e di proprietà;
- i) è facoltà del futuro acquirente versare in anticipo degli acconti per l'acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze oltre alle somme imputate in acconto prezzo indicate ai precedenti punti; in tal caso l'aggiornamento del prezzo d'acquisto finale terrà conto degli acconti anticipati;
- l) in caso di mancata esecuzione del patto di futura vendita per causa imputabile al destinatario, l'Operatore trattiene la caparra, restituendo quanto versato in conto prezzo;
- m) è vietata la cessione del contratto da parte del destinatario, salvo ricorrano gravi motivi a questo non imputabili, idoneamente attestati dal Comune di Milano. In tal caso il Comune può autorizzare il subentro da parte di terzi aventi i requisiti previsti dal presente articolo ed alle medesime condizioni e termini.

## ART. 17 – INTERVENTI DI EDILIZIA IN LOCAZIONE A CANONE SOCIALE

- 17.1 Sul presupposto del rispetto dell'impegno di cui all'articolo 17.6 che segue, il Consorzio Sociale si impegna a realizzare sulle aree individuate nella Tavola [●] in colore [●], per una superficie lorda di pavimento pari a mq 6.541,68 gli interventi residenziali da destinarsi alla locazione a canone sociale, nel rispetto delle previsioni del Regolamento Regionale n. 1/2004 e s.m.i., il cui progetto preliminare verrà approvato dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree. Le parti danno atto che il numero di alloggi e la relativa distribuzione corrispondente alla s.l.p., come sopra indicata, verranno definiti in sede di rilascio del permesso di costruire ovvero altro idoneo titolo abilitativo.
- 17.2 Successivamente al rilascio del certificato di agibilità, le unità immobiliari realizzate ai sensi del presente articolo verranno trasferite ad ALER come da proposta presentata in sede di gara ed oggetto di valutazione da parte della commissione giudicatrice.

- 17.3 In particolare, l'atto di trasferimento di cui al precedente art. 17.2, dovrà contenere l'obbligo della gestione degli alloggi realizzati dal Consorzio Sociale, ai sensi del presente articolo, nel rispetto delle previsioni dell'art. 2, L.R. n. 36/08 (ora sostituito dall'art. 29, L.R. n. 27/09), nonché del Regolamento Regionale n. 1/04. A tal fine, i soggetti locatari verranno individuati tra le categorie di cittadini, in possesso dei requisiti previsti dall'art. 29, L.R. n. 27/09. Nel rispetto della graduatoria comunale, le unità abitative potranno essere assegnate a specifiche categorie di assegnatari in percentuali anche superiori a quanto previsto dall'art. 11 del Regolamento Regionale n. 1/04.
- 17.4 Il Consorzio Sociale e/o successivi aventi causa, si obbligano ad attuare il Piano di gestione connesso al 'progetto di accompagnamento sociale' di cui all'Offerta presentata dall'ATI' in sede di gara e che si allega alla presente Convenzione quale parte integrante sub lett. H.
- 17.5 Il Consorzio Sociale e/o successivi aventi causa, si impegnano a non mutare la destinazione delle aree interessate dalla realizzazione degli alloggi disciplinati dal presente articolo per 90 (novanta) anni decorrenti dalla stipula della presente Convenzione.
- 17.6 Le Parti danno atto che le somme pari al massimo ad € 8.011.642,53 (ottomilioniundicimilaseicentoquarantadue/53) di cui all'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale per la Casa sottoscritto il 20 gennaio 2006, come da ultimo modificato in data 20 novembre 2007, verranno assegnate dal Comune in favore del Consorzio Sociale, il quale si impegna a destinare tali somme interamente alla realizzazione degli interventi disciplinati dal presente articolo.
- 17.7 Nel caso in cui ALER non confermi, entro 6 mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, il proprio impegno, anche finanziario, così come definito nelle premesse sub lett. D), le parti danno sin d'ora atto che i contenuti di cui al presente articolo 17 verranno rinegoziati con il Comune di Milano in modo comunque da rispettare i seguenti presupposti:
- (i) che il Consorzio Sociale o comunque gli Operatori e/o successivi aventi causa non assumano alcun obbligo di gestione in relazione agli alloggi di cui al presente articolo e
  - (ii) che il contributo a carico del Consorzio Sociale o comunque gli Operatori e/o successivi aventi causa non potrà superare l'importo complessivo di Euro 1.500.000,00 (Euro un milione e cinquecentomila/00).
- Le parti danno atto che, in ragione della mancata adesione da parte di ALER nei termini sopra definiti e della condizione posta sub (ii), la superficie complessiva di cui all'art. 17.1 potrà eventualmente essere soggetta a variazione in diminuzione.

## PARTE QUARTA – DISPOSIZIONI FINALI

### ARTICOLO 18 – FORME DI CONTROLLO DEL COMUNE DI MILANO

- 18.1 In attuazione delle previsioni dell'art. 12 dell'Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale sottoscritto il 20 gennaio 2006 (modificato in data 20 novembre 2007), il Comune di Milano vigilerà sulla corretta attuazione degli interventi disciplinati dal presente Convenzione, attuando le misure di monitoraggio indicate nell'art. 12 del medesimo Accordo Quadro.
- 18.2 Gli Operatori si impegnano nei confronti del Comune di Milano a collaborare affinché vengano rispettate le previsioni degli artt. 7 e 12 del predetto Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale.
- 18.3 Le Parti dichiarano di ben conoscere il contenuto dell'art. 7 dell'A.Q.S.T. (Attuazione e Monitoraggio dell'Accordo), in ordine alla rendicontazione della spesa sostenuta per la realizzazione della quota parte di edilizia abitativa a canone sociale. In particolare, il Consorzio Sociale e/o successivi aventi causa si obbligano a sviluppare un sistema di rendicontazione separata degli alloggi a canone sociale, collaborando costantemente con gli Uffici Comunali al fine di aggiornare la scheda di rendicontazione da trasmettere alla Regione Lombardia per l'erogazione dei finanziamenti pubblici, secondo le modalità e i meccanismi disciplinati dal vigente AQST.

### ARTICOLO 19 - GARANZIE E PENALITÀ

#### 19.1 Garanzie per le opere di urbanizzazione

A garanzia degli obblighi assunti in relazione alla corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione come descritte all'art. 10.3 e 10.4 che precede, il Consorzio Opere di Urbanizzazione di cui alla premessa sub Y si impegna a presentare, in sede di rilascio del primo permesso di costruire – o di presentazione di altro idoneo titolo abilitativo – idonee fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo complessivo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione, così come indicati al precedente art. 10.3 e 10.4.

Dette garanzie dovranno prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c..

#### 19.2 Garanzia per le opere di interesse generale di cui all'art. 10.5 (plesso scolastico)

A garanzia degli obblighi assunti in relazione alla corretta esecuzione delle opere di interesse generale (comprendente degli arredi) come descritte all'art. 10.5, il Consorzio Opere di Urbanizzazione, ovvero specifico soggetto eventualmente costituito ai sensi dell'art. 2612 c.c., si impegna a presentare, contestualmente al rilascio delle garanzie di cui all'art. 19.10 fidejussione o polizza fidejussoria rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo complessivo corrispondente al costo delle predette opere di interesse generale la cui esecuzione viene assunta a carico degli Operatori stessi, e che viene indicato presuntivamente in € \_\_\_\_\_ (/00),



pari alla somma dei costi indicati al precedente art. 10.5 e comprensiva degli arredi di cui al medesimo art. 10.5.

Detta garanzia dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. Le parti danno atto che la mancata presentazione della suddetta garanzia da parte degli Operatori costituisce ipotesi di grave inadempimento degli obblighi della presente Convenzione, ai sensi e per gli effetti di cui al precedente art. 3.1.

- 19.3 Dette garanzie potranno essere proporzionalmente ridotte – nel limite massimo del 75% - in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del Consorzio Opere di Urbanizzazione (ovvero, nel caso delle opere di cui all'art. 10.5, dal consorzio eventualmente costituito), per quote pari almeno al 25% del valore delle stesse o suoi multipli.
- 19.4 La garanzia di cui al precedente art. 19.1 e quota parte della garanzia di cui al precedente art. 19.2 saranno inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. L'ammontare residuo delle fidejussioni andrà restituito entro 20 (venti) giorni dalla data di rilascio del certificato di collaudo per ogni singola opera, ovvero, ove previsto, del certificato di regolare esecuzione di cui al D.Lgs. n. 163/06.
- 19.5 In caso di violazione degli obblighi assunti dagli Operatori con la presente Convenzione relativa all'esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché delle opere di interesse generale di cui all'art. 10.5, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le fidejussioni indicate ai precedenti artt. 19.1 e 19.2, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le fidejussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal Programma e non realizzate dagli Operatori.
- 19.6 Garanzia per l'attuazione degli interventi previsti dal P.I.I.  
Ad ulteriore garanzia dell'attuazione dei singoli interventi previsti dal Programma Integrato di Intervento disciplinati dalla Parte Seconda della presente Convenzione, gli Operatori, ciascuno per la quota di propria competenza, si impegnano a presentare a favore del Comune di Milano entro i 5 giorni successivi al rilascio dei certificati o dei titoli equipollenti di cui all'articolo 14.6, fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo complessivo corrispondente all'1% del costo complessivo degli interventi disciplinati dal P.I.I. – secondo la propria quota -, avendo a riferimento, quale base di calcolo, i dati complessivi di spesa, indicati nella relazione economica allegata al P.I.I. (al netto del costo dell'area e delle altre voci già oggetto di specifica garanzia), spesa pari a €..... (...../ euro). Su istanza degli Operatori il Comune dovrà ridurre proporzionalmente tali fidejussioni in riferimento alla presentazione della dichiarazione di fine lavori e alla verifica dell'integrale adempimento delle obbligazioni assunte con la presente Convenzione.  
Analogamente verrà rilasciata dal Consorzio Sociale in relazione agli interventi di propria competenza.



- 19.7 Garanzie a favore dell'acquirente ai sensi del D.Lgs. n. 122/05  
Gli Operatori si impegnano altresì a presentare a favore dei propri soci acquirenti le fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, previste dal D.Lgs. n. 122/05, nonché a fornirne le ulteriori fidejussioni previste dal medesimo decreto legislativo (ivi compresa la c.d. polizza decennale postuma).
- 19.8 Garanzia per gli obblighi di bonifica dell'area  
A garanzia dell'obbligo di effettuare le opere di bonifica, rimozione dei cumuli e/o gestione dei rifiuti di cui all'art. 14, gli Operatori, ciascuno per la quota di propria competenza, pari alla quota di partecipazione al "**Consorzio opere di urbanizzazione**", hanno presentato in sede di stipula della presente Convenzione, fidejussioni o polizze fideiussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo complessivo pari a quello stimato per le attività di cui all'art. 14.2, dedotta la quota già oggetto di garanzia, ai sensi dell'art. 242, comma 7, D.Lgs. n. 152/06 e richiamata nelle premesse sub lettera JJ. Su istanza degli Operatori il Comune dovrà ridurre proporzionalmente tale garanzia in riferimento allo stato di avanzamento delle operazioni di bonifica sostenute dagli Operatori e asseverate dal Comune.
- 19.9 In caso di violazione degli obblighi assunti dagli Operatori con la presente Convenzione relativa all'esecuzione delle opere bonifica comunque intese, di cui al precedente art. 14, il Comune di Milano potrà liberamente escutere la fidejussione indicata al precedente art. 19.8, nonché la garanzia di cui alle premesse sub lettera JJ, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le fidejussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal Programma e non realizzate dagli Operatori.
- 19.10 Garanzia per l'importo residuo del diritto di superficie  
A garanzia dell'obbligo di corrispondere il Corrispettivo Stimato, gli Operatori, ciascuno per la propria quota di competenza, si impegnano a presentare idonea garanzia fideiussoria, per un importo complessivo che verrà calcolato come previsto dal medesimo art. 4.2(i), nei 5 giorni successivi al rilascio da parte degli enti competenti dei provvedimenti di cui all'art. 14.6 e previo svincolo da parte del Comune di Milano delle garanzie fideiussorie rilasciate ai sensi del presente art. 19.8. Tale garanzia dovrà essere presentata dagli Operatori nel termine di 30 giorni dalla data di definizione del predetto Corrispettivo Stimato. Le parti danno atto che la mancata presentazione della suddetta garanzia da parte degli Operatori costituisce ipotesi di grave inadempimento degli obblighi della presente Convenzione, ai sensi e per gli effetti di cui al precedente art. 3.1.
- 19.11 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18, D.P.R. n. 380/01, ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione e di godimento d'uso stabiliti nella Parte Terza della presente Convenzione è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale pari alla differenza del prezzo di cessione e al doppio del

canone di locazione e di godimento d'uso, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione e di godimento d'uso. A tal fine si ricorda che nel conteggio degli oneri finanziari non sono inseriti gli importi di preammortamento/assunzioni di quota di mutuo poiché questi devono essere accollati esclusivamente ai soggetti che ne faranno uso, quali modalità di pagamento degli alloggi.

- 19.12 Nelle ipotesi di inadempimento delle obbligazioni previste dalla presente Convenzione che non determini la decadenza della concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie ai sensi del precedente art. 3, sarà applicata agli Operatori la penale compresa tra un minimo dell'1% ad un massimo del 100% dell'importo delle opere eseguite in difformità, che dovrà essere determinata in relazione all'entità e all'importanza delle violazioni accertate. È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

#### **ART. 20 – CERTIFICATO CAMERALE**

- 20.1 Gli Operatori si obbligano ad acquisire, anche tramite i competenti uffici del Comune, il Certificato Camerale con annotazione antimafia, per tutte le imprese (appaltatori e subappaltatori) operanti in cantiere contestualmente al loro ingresso; la violazione di tale obbligo viene sanzionata con una penale pari ad € 1.000 per ogni violazione.
- 20.2 Gli Operatori si obbligano altresì a prevedere che i contratti d'appalto, di subappalto o di affidamento lavori, servizi o forniture prevedano una clausola risolutiva espressa in presenza di “informativa tipica e supplementare atipica” riguardante l'esecuzione dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. Qualora gli Organi di Vigilanza preposti, anche su segnalazione del Comune di Milano, abbiano riscontrato da parte degli Operatori il mancato adempimento degli obblighi posti in capo al committente dall'art. 90, D.Lgs. n. 81/08 è applicabile una penale da € 5.000 a € 50.000.

#### **ART. 21 - PERTINENZE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

- 21.1 L'esatta identificazione catastale delle residue aree con destinazione fondiaria, ai fini della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli, avverrà con successivo atto di identificazione catastale, una volta eseguite le operazioni di frazionamento delle aree oggetto della presente Convenzione, che gli Operatori si obbligano a eseguire entro il termine di 18 mesi dalla stipula della presente Convenzione.
- 21.2 In caso di trasferimento totale o parziale del diritto di superficie costituito sulle aree indicate all'art. 1 della presente Convenzione, le obbligazioni assunte dagli Operatori con la presente Convenzione si intenderanno trasferite in capo all'avente causa. Gli Operatori, ciascuno per la quota di propria competenza e senza vincolo di solidarietà con gli altri Operatori, rimangono comunque obbligati, nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni da loro assunte, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 19.

- 21.3 Per quanto riguarda gli interventi da destinarsi a edilizia in locazione a canone sociale e fatto salvo quanto specificamente previsto all'art. 17.7, il Comune acconsente fin d'ora il trasferimento della proprietà degli alloggi a favore di ALER, liberando gli Operatori ed il Consorzio Sociale da qualsiasi impegno e/o vincolo di solidarietà in riferimento agli interventi da destinarsi a edilizia in locazione a canone sociale di cui alla presente Convenzione.

## **ARTICOLO 22 – SPESE E TASSE**

- 22.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico degli Operatori, comprese quelle per una copia autentica e 6 copie semplici 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 degli Operatori tutte le spese relative al frazionamento delle aree indicate al precedente art. 5.1 e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

### Allegati alla Convenzione

- A) Tipo catastale – schema di frazionamento;
- B) frazionamento Planimetria aree fondiarie assegnate;
- C) Opere urbanizzazione su base catastale;
- D) Planimetria aree asservite ad uso pubblico;
- E) Opere di urbanizzazione di progetto;
- F) Programma temporale degli interventi;
- G) Piano Economico di massima;
- H) Sintesi del progetto di accompagnamento sociale.
- I) Relazione tecnica e stima - plesso scolastico

