

**CONVENZIONE TRA COMUNE DI MILANO, BNP PARIBAS REAL ESTATE  
INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO  
P.A. E ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI  
INFORTUNI SUL LAVORO (I.N.A.I.L.) PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO  
ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA ED EDIFICIO DI VIA BAGUTTA 2 ("GARAGE  
TRAVERSI")**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno           , in Milano, nel mio studio in via Illica n. 5, avanti a me, notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Milano, sono presenti i signori:

Marco Porta, nato a Magenta (MI) il 19 gennaio 1973, domiciliato per la carica ove appresso, quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente responsabile dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del

**"COMUNE DI MILANO"**

con sede in Milano (MI), piazza della Scala n. 2, C.F. 01199250158, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, nominato con determinazione Sindacale del Comune di Milano in data 21 ottobre 2016 n. 539014/2016 di protocollo generale, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" al presente atto, ed in esecuzione della delibera n. 2749/2014 in data 23 dicembre 2014 della Giunta Comunale portante adozione del Piano Attuativo, infra meglio citata, della successiva delibera n. 2431/2015 in data 23 dicembre 2015 della Giunta Comunale portante approvazione del Piano Attuativo, infra meglio citata, nonché della determinazione dirigenziale n. 10/2017 in atti P.G. 270321/2017 in data 12 giugno 2017 che si allega, in copia conforme all'originale senza i relativi allegati, al presente atto sotto la lettera "B";

entrambi domiciliati per l'incarico ove appresso, i quali dichiarano di intervenire al presente atto nella loro qualità di procuratori della **"BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT ITALY SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO P.A."** (società con socio unico, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di BNP Paribas S.A.), con sede in Milano (MI), piazza Lina Bo Bardi, 2, capitale Euro 10.000.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 12605750152, R.E.A. MI-1570734, C.F. 12605750152, P.IVA 12605750152 e di essere muniti dei necessari poteri in virtù di procura a rogito notaio Manuela Agostini di Milano in data 20 ottobre 2015 rep. n. 76348/13462, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 il 28 ottobre 2015 al n. 37761 serie 1T, allegata

giusta delibera del Comitato Esecutivo in data 18 gennaio 2017, che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "C".

BNP REIM interviene al presente atto quale società di gestione

del fondo alternativo immobiliare riservato ad investitori professionali "HITAL";

di seguito "BNP REIM" o "soggetto attuatore";

Antonio Traficante, nato a Barile (PZ) il 9 dicembre 1956, domiciliato per la carica ove appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Responsabile della Direzione Regionale Lombardia dell'

**"ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO" (I.N.A.I.L.)**

con sede in Roma (RM), Piazzale Pastore n. 6, C.F. 00968951004, ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 30 marzo 2001 n. 165, nominato con Determina Presidenziale del 20 giugno 2016 n. 238, in esecuzione di delibera . . . ., che si allega . . . ., e che interviene al presente atto esclusivamente per la cessione al Comune di Milano dell'area di cui in premessa sub b), in esecuzione degli accordi intercorsi tra l'Istituto ed il Comune di Milano approvati con la delibera del Consiglio Comunale n. 885 del 21 luglio 1971.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premessi

**a)** BNP REIM è proprietaria dell'edificio da cielo a terra con accesso principale da via Bagutta n. 2, insistente su area identificata al Catasto Terreni del Comune di Milano al foglio 391 a parte del mappale 59 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 36 (trentasei), via Bagutta n. 2, p. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 17, mq 20, superficie catastale totale mq. 31, R.C. Euro 2.912,82;

foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 703 (settecentotré), via Bagutta n. 2, p. T-1-2, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 270.995,26;

foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 704 (settecentoquattro), via Bagutta n. 2, p. T-1, z.c. 1, cat. C/1, cl. 20, mq 161, superficie catastale totale mq. 196, R.C. Euro 36.893,46;

foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 705 (settecentocinque), via Bagutta n. 2, p. S1, z.c. 1, cat. D/1, R.C. Euro 175,60;

in forza di atto di compravendita sotto condizione sospensiva in data 30 novembre 2016 a rogito notaio Manuela Agostini di Milano, rep. n. 78325/14360, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 1 dicembre 2016 al n. 51355 serie 1T, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 dicembre 2016 ai nn. 78679/53263 e di successivo atto di avveramento della condizione sospensiva a rogito del medesimo notaio in data 2 febbraio 2017, rep. 78549/14469, all'Agenzia delle Entrate di

Milano 6 in data 3 febbraio 2017 al n. 3774 serie 1T, annotato a margine della citata trascrizione in data 16 febbraio 2017 ai nn. 10863/1870;

**b)** I.N.A.I.L. è proprietaria dell'area sita lungo la via Fatebenesorelle e il Corso di Porta Nuova in Milano, censito al Catasto Terreni del Comune di Milano, al foglio 312 (trecentododici), particella 226 (duecentoventisei) di HA 00.10.70, senza reddito;

Confini: via Fatebenesorelle, Corso di Porta Nuova, particelle 230, 225 e 228, proprietà Comune di Milano, particella 223, particelle 40 e 41;

in forza di atto in data ....., ai nn. .... rep. e ..... racc., a rogito dott. ...., notaio in ...., registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano ..., in data ..... al n. .... serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano ... in data ..... al n. .... reg. part. e n. .... reg. gen.;

**c)** il Comune di Milano è proprietario di area attestata su via Fatebenesorelle in Milano, censita al Catasto Terreni del Comune di Milano, foglio 312 (trecentododici), particella 245 (duecentoquarantacinque) di HA 00.29.90, senza reddito;

in forza di atto autenticato notaio Mario Insinga in data 19 aprile 1974, rep. n. 14568, e in data 23 aprile 1974, rep. n. 14588, depositato in atti dello stesso notaio in data 2 maggio 1974, rep. n. 14602/5042, registrato a Milano in data 6 maggio 1974 al n. A/1 8308 serie E, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 2 luglio 1974 ai nn. 16278/13945;

**d)** con istanza in data 29 luglio 2013, in atti P.G. n. 504494/2013, la società Mariner s.r.l. - locataria dell'immobile di proprietà di Italease s.p.a., quest'ultima incorporata in Banco Popolare - Società Cooperativa, dante causa di BNP REIM - ha presentato, in forza di procura conferitale dalla allora società proprietaria, al Comune di Milano, per l'edificio sopra indicato - inserite dal P.G.T. vigente tra le aree disciplinate dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente ed inserita nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) - una proposta di Piano Attuativo in coerenza con quanto previsto dall'art. 27 comma 1 lett. c. del Piano delle Regole e ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, in attuazione del P.G.T. vigente;

**e)** la proposta di Piano prevede la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia e rifunzionalizzazione dell'immobile di via Bagutta 2 e, contestualmente, di un insieme sistematico di opere di urbanizzazione e attrezzature su aree in cessione o già di proprietà del Comune di Milano attestate lungo via Fatebenesorelle;

**f)** le parti danno atto che l'edificio di via Bagutta 2, con decreto in data 25 giugno 2007 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, rep. n. 13269/2007, trascritto a

Milano 1 il 9 agosto 2007 ai nn. 63503/35440, è stato dichiarato di interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10 comma 3, lett. a) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo; una prima specificazione di applicazione di dette disposizioni risulta nelle linee di indirizzo contenute nell'atto prodotto dalla Direzione Regionale del Ministero in data 24 giugno 2008 P.G. 0008807;

**g)** a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di Piano Attuativo è risultata ammissibile e conforme al P.G.T. vigente e alla disciplina della citata L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni;

**h)** il Piano Attuativo (d'ora innanzi anche il "Piano") è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 2749/2014 in data 23 dicembre 2014 che al presente atto si allega, senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, sotto la lettera "F" e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale n. 2431/2015 in data 23 dicembre 2015, che si allega al presente atto unitamente a parte dei relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, sotto la lettera "G"; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;

**i)** in data 3 febbraio 2015 è stato emesso dalla Regione Lombardia decreto di compatibilità ambientale (non assoggettamento a VIA) n. 696 ai sensi di quanto previsto dall'art. 6 L.R. 5/2010 e s.m.i. con riferimento al progetto preliminare di grande struttura di vendita al termine della procedura di verifica di assoggettabilità a VIA;

**j)** in data 9 novembre 2015 è stata rilasciata a Mariner s.r.l. dal Comune di Milano autorizzazione commerciale n. 312 per l'apertura di grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 6 L.R. 6/2010 e s.m.i.;

**k)** ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio pubblico previsto nell'ambito del Piano, la società Mariner s.r.l. e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU) e il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA) in coerenza con quanto disciplinato dalla delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10 giugno 2013 avente ad oggetto "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"; in particolare con l'incarico attribuito dal soggetto attuatore, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione

sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici lavori, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### **ARTICOLO 1 - AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO**

**1.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "H" (dis. n. 73 del 2.12.2014), l'area oggetto del Piano Attuativo propriamente detto, è individuata come segue:

a) area indicata con bordo in tinta rosa e retino puntinato rosa sul tipo catastale predetto, di proprietà della società BNP REIM, della superficie catastale di mq. 838 circa ed individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - a parte del mappale 59 del foglio 391 e al Catasto Fabbricati del Comune di Milano come segue:

**foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 36 (trentasei)**, via Bagutta n. 2, p. T, z.c. 1, cat. C/1, cl. 17, mq 20, superficie catastale totale mq. 31, R.C. Euro 2.912,82;

**foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 703 (settecentotre)**, via Bagutta n. 2, p. T-1-2, z.c. 1, cat. D/8, R.C. Euro 270.995,26;

**foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 704 (settecentoquattro)**, via Bagutta n. 2, p. T-1, z.c. 1, cat. C/1, cl. 20, mq 161, superficie catastale totale mq. 196, R.C. Euro 36.893,46;

**foglio 391 (trecentonovantuno), particella 59 (cinquantanove), sub. 705 (settecentocinque)**, via Bagutta n. 2, p. S1, z.c. 1, cat. D/1, R.C. Euro 175,60;

confini a corpo: via Bagutta, fabbricato di via Bagutta n. 8, fabbricato di corso Venezia n. 3, fabbricato di piazza San Babila n. 5.

**1.2** L'ambito del Piano comprende altresì, esternamente al perimetro del Piano Attuativo propriamente detto come sopra definito, le seguenti aree, di proprietà comunale e di proprietà I.N.A.I.L., oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione e di attrezzatura di servizio connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della presente convenzione:

a) area indicata in tinta gialla sul tipo catastale predetto, di proprietà di I.N.A.I.L., della superficie di mq. 1.070 circa ed individuata al Catasto Terreni del Comune di Milano, al **foglio 312 (trecentododici), particella 226 (duecentoventisei)** di HA

00.10.70;

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 41, area incensita denominata Via Fatebenesorelle, area incensita denominata Corso di Porta Nuova del foglio 312, area incensita denominata via della Moscovia del foglio 350, mappali 225, 245, 223 e 40 del foglio 312;

b) area indicata con bordo in tinta azzurra sul tipo catastale predetto, di proprietà del Comune di Milano, della superficie indicativa di mq. 2.695 circa, individuata sulle mappe del al Catasto Terreni del Comune di Milano, **foglio 312 (trecentododici), particella 245 (duecentoquarantacinque)** di HA 00.29.90.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 226, 225, 245 residuo, 246, 223 del foglio 312;

c) area indicata in tinta terra di Siena sul tipo catastale predetto, di proprietà del Comune di Milano, della superficie indicativa di mq. 1.300 circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni ad area incensita denominata via Fatebenesorelle;

d) area indicata in tinta terra di Siena con tratteggio semplice nero sul tipo catastale predetto, di proprietà di soggetti terzi (ma da accorpate al demanio comunale ai sensi del successivo art. 8.7) e già interessata dal tratto terminale della via Fatebenesorelle, della superficie catastale di mq. 150 individuata sulle mappe del Catasto Terreni al mappale 41 del foglio 312.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 39, 225, 245 residuo, 246, 223 del foglio 312.

## **ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL PIANO**

**2.1** Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, a dare attuazione al Piano Attuativo relativo alle aree descritte al precedente art. 1, realizzando:

a) interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione totale dell'edificio esistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per la rifunzionalizzazione a destinazione commerciale (compresa grande struttura di vendita) e/o terziaria e/o a servizi privati dell'edificio esistente di via Bagutta n. 2 avente una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) esistente e riconosciuta pari a mq. 4.950;

b) nelle aree di cui al precedente art. 1.2 lettere a) (nella sola porzione lungo via Fatebenesorelle), b), c) e d), le opere di urbanizzazione primaria e la nuova attrezzatura pubblica di servizio di cui al successivo art. 8, con le precisazioni ivi contenute.

**2.2** Le parti danno atto che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 29.3 del Piano delle Regole del vigente P.G.T. e della delibera di C.C. n. 14 del 27.3.2013 - come confermato con parere del Settore Pianificazione Urbanistica Generale reso in data 4.12.2014 (atti P.G. 742158/2014) - per l'intervento di cui al

precedente punto 1 lett. a) non è dovuta la realizzazione di spazi per parcheggi privati ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 17.8.1942, n. 1150.

**2.3** L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Piano Attuativo; si allegano al presente atto, sotto la lettera "I", la "Normativa di attuazione del Piano - Giugno 2017" e sotto la lett. "J", la Tav. 4 "Progetto - Elementi indicativi - Altezza e ingombri massimi", già approvata con il Piano Attuativo, avente carattere indicativo, e utile per la visualizzazione delle verifiche in termini di altezze, ingombri, sagome e distanze da considerare nello sviluppo del progetto edilizio.

**2.4** L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale delle opere" che si allega al presente atto sotto la lettera "K", articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione.

**2.5** Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Piano esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del Piano come definiti dalla Normativa di attuazione.

### **ARTICOLO 3 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

**3.1** Con il presente atto, I.N.A.I.L. cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, le aree - in parte già destinate a strada e/o sue pertinenze - identificata al precedente art. 1.2 lett. a), per una superficie catastale pari a complessivi mq. 1.070.

**3.2** La consegna delle aree individuate al precedente art. 1.2 lett. a) e lett. b) si effettua, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile, a seguito di sottoscrizione di apposito verbale di consegna, secondo la seguente articolazione:

- la porzione di area insistente lungo Corso di Porta Nuova, alla competente Area comunale, entro 30 gg. dalla stipula del presente atto;
- la porzione di area insistente lungo la via Fatebenesorelle, al soggetto attuatore al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti.

### **ARTICOLO 4 - REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURA PUBBLICA (PISCINA IN VIA FATEBENESORELLE) QUALE DOTAZIONE TERRITORIALE**

**4.1** In considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al potenziamento numerico e qualitativo delle strutture di interesse generale da destinare a servizi sportivi all'interno del Municipio 1, il soggetto attuatore si impegna, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a farsi carico della realizzazione, a titolo di "attrezzatura pubblica di servizio",

attraverso interventi di nuova costruzione sull'area già identificata al precedente art. 1.2 lett. b), di edificio destinato a impianto natatorio coperto, in conformità al progetto definitivo, di cui si allega al presente atto sotto la lettera "L" la tav. "A4 - Piano Attuativo Garage Traversi - Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo - Progetto: pianta piano terra (scala 1:100), agg. 01/2017".

**4.2** Si dà atto che il valore dell'attrezzatura pubblica di cui al punto precedente - ridotto del coefficiente del 12% come meglio precisato al successivo art. 8 - è pari ad un importo di euro 4.569.454,02

(quattromilionicinquecentosessantanovemilaquattrocentocinquantaquattro virgola zero due), come si deriva dalla comunicazione del ROUA in data 31 maggio 2017 in atti P.G. 254432/2017 del 1 giugno 2017 allegata al presente atto sotto la lettera "M", in esito alle asseverazioni di congruità tecnico-economica al relativo progetto definitivo da parte delle competenti Aree comunali. Tale valore, in ragione del rapporto tra lo stesso e il valore di monetizzazione di €/mq. (euro al mq.) 1.093,99 (millenovantatre virgola novantanove) stabilito, per la zona n. 3 "Vittorio Emanuele-San Babila", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al maggio 2017), è equivalente ad un'area della superficie di mq. 4.176,87.

#### **ARTICOLO 5 - DOTAZIONI TERRITORIALI - MONETIZZAZIONE**

**5.1** Si dà atto che, ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che il Piano Attuativo deve garantire, si rende necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva minima e massima, rispettivamente, pari a:

a) mq. 4.950 - ai sensi dell'art. 46 comma 1 L.R. 12/05 e s.m.i. e dell'art. 9.1 del Piano dei Servizi del vigente P.G.T - nel caso di localizzazione di funzioni commerciali nella tipologia della media struttura di vendita, terziarie e/o a servizi privati;

b) mq. 9.900 - ai sensi dell'art. 150 comma 5 L.R. 6/10 - nel caso di localizzazione, esclusiva e per l'intera s.l.p., di funzioni commerciali nella tipologia della grande struttura di vendita.

**5.2** Dato atto che la realizzazione dell'attrezzatura destinata ad impianto natatorio di cui al precedente art. 4 non garantisce completamente la dotazione territoriale dovuta ai sensi della normativa sopra citata, in considerazione dell'impossibilità di individuazione di aree in cessione, la soluzione più funzionale per l'interesse pubblico è rappresentata dalla monetizzazione, ai sensi del citato art. 46 comma 1 lett. a) L.R. 12/05 e s.m.i., della quota di standard corrispondente alla differenza tra le superfici minime e massime indicate al punto precedente e il dato relativo alla superficie di cui al precedente art. 4.2 e pari, rispettivamente a:

a) mq. 773,13 nel caso di localizzazione di funzioni commerciali

nella tipologia della media struttura di vendita, terziarie e/o a servizi privati;

b) mq. 5.723,13 nel caso di localizzazione, esclusiva e per l'intera s.l.p., di funzioni commerciali nella tipologia della grande struttura di vendita.

**5.3** A copertura dell'importo minimo di standard dovuto il soggetto attuatore, alla stipula del presente atto, ha versato e si impegna a versare l'importo complessivo di € 845.796,48 (ottocentoquarantacinquemilasettecentonovantasei virgola quarantotto, pari alla monetizzazione di mq. 773,13 per il valore di monetizzazione di €/mq. (euro al mq.) 1.093,99 stabilito, per la zona n. 3 "Vittorio Emanuele-San Babila", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97, come aggiornato al maggio 2017) in 2 (due) rate secondo le seguenti modalità, tempistica e precisazioni:

- prima rata, pari al 25% (e corrispondente ad € 211.449,12) dell'importo complessivo, alla stipula del presente atto, come dimostrato da ricevuta n. .... della Tesoreria Comunale e fermo restando quanto specificato al successivo art. 12.1 lett. c) in ordine alla presentazione di fideiussione a garanzia del residuo debito;

- seconda rata, pari al 75% residuo dell'importo complessivo maggiorato degli interessi legali sul debito residuo (e pertanto pari a € 634.451,64), entro il termine di 60 giorni massimo dalla stipula del presente.

**5.4** Se in sede di richiesta/presentazione del titolo abilitativo per l'intervento privato si sarà optato per la localizzazione esclusiva di grande struttura di vendita, il soggetto attuatore si impegna fin da ora al versamento, in quella sede, dell'importo complessivo pari al prodotto tra il valore di standard dovuto residuo (mq. 4.950) e il valore di monetizzazione aggiornato al maggio 2017.

**5.5** II Comune di Milano, con la presente convenzione, dà atto che la realizzazione dell'attrezzatura pubblica di cui al precedente art. 4 nonché la residua monetizzazione secondo le modalità specificate ai punti precedenti, garantiscono completamente la dotazione di standard dovuto ai sensi della normativa citata nel presente articolo.

#### **ARTICOLO 6 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE**

**6.1** Le aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 3.1 sono cedute libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta, ad eccezione di muro insistente lungo il tratto mediano di via Fatebenesorelle. Con riferimento a quest'ultimo manufatto, il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese, alla demolizione dello stesso una volta ricevuta in consegna l'area relativa ai sensi del precedente art. 3.2.

**6.2** I.N.A.I.L. esprime per tali cessioni di aree la rinuncia a

qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, presta garanzia per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a procedure di condono non concluse su eventuali immobili già insistenti su aree oggetto di cessione.

A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, I.N.A.I.L. ha consegnato al Comune di Milano specifica dichiarazione sostitutiva dei certificati ipotecari (inserita nella relazione notarile di seguito citata) facente stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del .....

Detta specifica dichiarazione sostitutiva dovrà essere integrata da dichiarazione sostitutiva integrativa facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data della precedente dichiarazione e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto.

Al momento della stipula del presente atto, I.N.A.I.L. consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla loro libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

**6.3** I.N.A.I.L. si obbliga, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto, alla volturazione al Comune di Milano, dell'area oggetto di cessione con il presente atto, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro 30 giorni dalla stipula del presente atto.

**6.4** Fermo restando quanto precisato al precedente art. 3.2 (consegna da parte di I.N.A.I.L. a soggetto operatore) le aree, di cui all'art. 1.2 lett. a) e lett. b), destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e alla realizzazione dell'attrezzatura di servizio sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 10.

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti la suddetta area e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore.

**6.5** I.N.A.I.L. si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Milano qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quelle indicate.

**6.6** Il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese, per

conto e in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Territorio, alle necessarie operazioni di frazionamento e accatastamento con riferimento all'area di cui al precedente art. 1.2 lett. b) e all'edificio destinato ad attrezzatura pubblica ivi previsto, entro la dichiarazione di fine lavori della stessa.

#### **ARTICOLO 7 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

**7.1** Il soggetto attuatore ha sottoposto le aree di cui al precedente art. 1.1 ed 1.2 lett. a) e b) ad indagine ambientale preliminare volta 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 allora vigente (e oggi ripresi all'art. 10 del nuovo Regolamento Edilizio), avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalla normativa vigente.

**7.2** Visti gli esiti delle indagini di cui al punto precedente, come resi nelle dichiarazioni sostitutive di atto notorio, rispettivamente in data 16 maggio 2014 (atti P.G. 321919/2014), integrata in data 9 luglio 2014 (atti P.G. 445281/2014) (per l'area di via Bagutta 2), e in data 29 maggio 2014 (messaggio di posta certificata) (per l'area di via Fatebenesorelle) e viste le prese d'atto di detti esiti da parte del Settore competente, rispettivamente, in data 15 luglio 2014 e 18 giugno 2014, il soggetto attuatore si impegna:

- con riferimento all'area di cui all'art. 1.1 (via Bagutta 2) ad assumersi, a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, responsabilità ed obblighi di cui agli artt. 242 e 245 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (come ripresi dall'art. 10 commi 3 e 4 del Regolamento Edilizio), connessi a diverse evidenze di passività ambientali, non emerse in occasione dell'indagine effettuata, che si dovessero manifestare in seguito;

- con riferimento alle aree di cui all'art. 1.2 lett. a) e b) (ambito via Fatebenesorelle) a provvedere alla completa asportazione, in qualità di rifiuto, del materiale risultato non conforme ai test di cessione eseguiti ai sensi del D.M. 5 febbraio 1998 e s.m.i. e ad assumersi responsabilità ed obblighi di cui agli artt. 242 e 245 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (come ripresi dall'art. 10 commi 3 e 4 del Regolamento Edilizio), connessi a diverse evidenze di passività ambientali, non emerse in occasione dell'indagine effettuata, che si dovessero manifestare in seguito; in questo caso la spesa per tali attività, certe o eventuali, sarà imputata al valore di cui al successivo art. 8.2 lett. b).

#### **ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: PROGETTAZIONE, TIPOLOGIA E IMPORTI AI FINI DELLO**

## **SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE**

**8.1** Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, di cui si allegano al presente atto sotto le lettere "N", "O" rispettivamente le Tavv. "U4 - Piano Attuativo Garage Traversi - Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale: planimetria di progetto (scala 1:200), agg. 08/2016", "U8 - Piano Attuativo Garage Traversi - Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale - fognatura: planimetria di progetto e profilo longitudinale (scala 1:200/1:50), agg. 02/2017" e, già allegata sotto la lettera "L", la Tavola "A4" citata al precedente art. 4.1, elaborato a sviluppo del progetto preliminare allegato al Piano, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dalla citata comunicazione del ROUA in data 31 maggio 2017 in atti P.G. 254432/2017 verificato a cura della società Alpina s.p.a. in data 24 maggio 2017 e validato dal Responsabile Unico del Procedimento in data 29 maggio 2017 - delle seguenti opere pubbliche:

a) opere di urbanizzazione primaria, sulle aree indicate ai precedenti artt. 1.2 lett. a), c) e d) (fatto salvo quanto specificato al successivo art. 8.7), e consistenti in:

- riqualificazione e risagomatura della via Fatebenesorelle, compresa la realizzazione di nuovi marciapiedi, scivoli, posti auto e moto, segnaletica orizzontale e verticale, arredi;
- nuovi tratti della rete idrica e della rete fognaria, a connettere i relativi impianti dell'attrezzatura pubblica di cui alla lettera successiva e le reti esistenti lungo il Corso di Porta Nuova;

b) attrezzatura pubblica di servizio, sulle aree indicate al precedente art. 1.2 lett. b), consistente in impianto natatorio, completo di due vasche, spogliatoi, palestra, area ristoro, uffici, infermeria, solarium, locali depositi, impianti e locali tecnici, oltre a spogliatoi per adiacente struttura sportiva con ingresso autonomo.

**8.2** Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, ridotti di un coefficiente pari al 12%, esclusi gli oneri della sicurezza, ai sensi del cap. 14 par. 3 delle "Linee Guida" citate in premessa sub k); gli importi risultano così determinati:

a) opere di urbanizzazione primaria: € 199.006,10 (euro centonovantanovemilasei virgola dieci);

b) attrezzatura pubblica di servizio: € 4.569.454,02 (euro quattromilionicinquecentosessantannovemilaquattrocentocinquantaquattro virgola zero due).

**8.3** Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune nei termini di cui alla determina dirigenziale n. 425/2006.

**8.4** Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa resterà comunque a carico del soggetto attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

**8.5** Il soggetto attuatore è obbligato a corrispondere al Comune l'importo delle eventuali minori lavorazioni realizzate e certificate dal collaudatore rispetto a quelle risultanti dal computo metrico estimativo del progetto definitivo, sia delle opere di urbanizzazione sia dell'attrezzatura pubblica di servizio, entro 30 giorni dalla richiesta.

**8.6** L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalle specifiche determinazioni comunali, ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano Attuativo in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della LR n. 12/2005 e s.m.i.

**8.7** Per il tratto di via Fatebenesorelle insistente sul mappale 41 del foglio 312 - già individuata al precedente art. 1.2 lett. e) - interessata da interventi di risagomatura dei marciapiedi e riqualificazione, gli interventi medesimi potranno essere realizzati e ammessi allo scomputo solo se al momento della presentazione del relativo titolo abilitativo, il Comune di Milano avrà completato la procedura finalizzata all'accorpamento al demanio comunale - ai sensi dell'art. 31, comma 21, della L. 448 del 23.12.1998 - di detto mappale, o quanto meno avrà acquisito il consenso, da parte dei titolari della proprietà, a tal fine.

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

**8.9** Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano oggetto della presente convenzione. In questo caso i maggiori o minori importi derivanti dalle variazioni che il Comune dovesse richiedere (o comunque assentire rispetto a proposta dell'operatore) dovranno essere

valutati come congrui negli aspetti tecnico-economici dagli uffici del Comune, verificati dal soggetto competente e validati dal Responsabile Unico del Procedimento e portati in aumento o in detrazione, ai fini dello scomputo (sia dagli oneri sia dalla monetizzazione), rispetto agli importi di cui al punto 2 del presente articolo previa riduzione del 12%.

**ARTICOLO 9 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO, VIGILANZA**

**9.1** Il soggetto attuatore si impegna a procedere, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio (di cui al precedente art. 8) nel rispetto della vigente disciplina in materia di lavori pubblici e delle "Linee Guida" citate in premessa sub k), se non contrastanti con la citata disciplina, assumendo in tal caso il ruolo di stazione appaltante.

**9.2** Fermo restando che, ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50 e s.m.i., si considera l'ammontare complessivo delle opere di cui al precedente art. 8.1, si dà atto che l'affidamento dei lavori da parte della stazione appaltante potrà avvenire avendo a riferimento due lotti funzionali, ai sensi dell'art. 51 D. Lgs. citato, corrispondenti a: 1) opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 8.1 lett. a) e 2) attrezzatura pubblica di servizio di cui all'art. 8.1 lett. b).

**9.3** Per l'affidamento delle opere di cui all'art. 8, il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nel bando di gara, la previsione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico, organizzativo, gestionale, nonché la previsione dell'inserimento nel contratto di una clausola risolutiva espressa per il caso di inosservanza da parte dell'impresa aggiudicataria dei contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazione delle imprese edili e Organizzazioni sindacali.

**9.4** Il soggetto attuatore si obbliga ad allegare alla comunicazione di inizio lavori una dichiarazione, sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, inerente l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.

**9.5** Il soggetto attuatore è tenuto a garantire, in materia di normativa antimafia e di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, il rispetto di quanto previsto dal capitolo 9 delle citate "Linee Guida", dagli artt. 149 e 150 del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano e dal D. Lgs. 9.4.2008 n. 81 e

s.m.i., in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio disciplinate dal presente atto.

**9.6** Il soggetto attuatore deve fare eseguire le opere di urbanizzazione e l'attrezzatura pubblica di servizio da imprese che abbiano i necessari requisiti economico-finanziari, tecnico-organizzativi e di affidabilità morale, che siano in regola con i contributi previdenziali e assistenziali e applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti, in coerenza a quanto dispone la disciplina vigente sugli appalti pubblici.

**9.7** Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare alla competente Area del Comune di Milano, al momento dell'aggiudicazione, il nominativo dell'impresa aggiudicataria e a consegnare alla stessa la documentazione necessaria per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di carattere generale, tecnico-professionale ed economico e finanziario di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 da parte del Comune, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.

**9.8** Il soggetto attuatore deve prevedere nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. In presenza di interdittiva antimafia, comunicata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, deve essere disposto l'allontanamento dell'impresa dal cantiere.

**9.9** Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, in fase di esecuzione, la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) al Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere e delle Attrezzature (ROUA).

**9.10** Qualora gli organi di vigilanza preposti, anche su segnalazione del Comune di Milano, abbiano riscontrato da parte del soggetto attuatore il mancato adempimento degli obblighi posti in capo al committente dall'art. 90 del D. Lgs. n. 81/2008 citato, è applicabile una penale da 5.000 (cinquemila) a 50.000 (cinquantamila) euro.

**9.11** Il soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.

**9.12** Il soggetto attuatore prende atto che il Comune - anche ai sensi degli art. 146 e ss. del nuovo Regolamento Edilizio - esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica-edilizia e all'attività posta in essere dal soggetto attuatore nella veste di stazione appaltante; in particolare il Comune, tramite il ROUA, nell'esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini

dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dalle Aree competenti.

**ARTICOLO 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURA PUBBLICA DI SERVIZIO: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI**

**10.1** Le opere di urbanizzazione e l'attrezzatura pubblica di servizio di cui al precedente art. 8 vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia e del cap. 17 delle citate "Linee Guida".

**10.2** Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, il soggetto attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.

**10.3** Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che, nel caso di onorari inferiori a 100.000,00 euro, dovrà essere scelto tra cinque nominativi preventivamente individuati dal Comune con procedura informatica abilitati e inseriti nell'Elenco di collaudatori in uso presso il Comune. A tal fine il soggetto attuatore, tramite il RUP, comunica la data di consegna lavori al ROUA, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo ad una commissione, sempre entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori.

**10.4** Il contratto di incarico professionale definisce le modalità e i termini delle prestazioni, le relative garanzie e penali e disciplina gli adempimenti previsti nel cap. 17 delle citate "Linee Guida". Le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del soggetto attuatore che si impegna a trasmettere una copia dell'incarico al Comune di Milano.

**10.5** Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice (se soggetto diverso dal soggetto attuatore), il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA) devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.

**10.6** Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle

opere e dell'attrezzatura, per accertare la conformità delle opere e dell'attrezzatura realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.

**10.7** Il collaudatore trasmette al RUP e al ROUA, unitamente al verbale di visita, anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal programma temporale allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.

**10.8** Il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.

**10.9** Fermo restando quanto previsto dal punto 2 del cap. 17 delle Linee Guida, nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dall'impresa esecutrice, i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.

**10.10** Il soggetto attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e dell'attrezzatura derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o, nei casi più gravi, prevedendo la demolizione.

**10.11** Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP che, a sua volta, lo trasmette al ROUA per la presa d'atto del dirigente.

**10.12** La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROUA, RUP, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROUA è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.

**10.13** Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROUA gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

**10.14** Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 6.4, le opere e l'attrezzatura, realizzate come previsto dall'art. 8, sono consegnate dal soggetto attuatore al Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo. La presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione del relativo verbale da redigersi in contraddittorio tra il RUP, il ROUA e il Referente dell'Area comunale consegnataria, entro e non oltre 6 mesi dal rilascio del certificato.

**10.15** Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare le opere e/o l'attrezzatura, ovvero parti di essa (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, su richiesta del ROUA, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dall'art. 230 del Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.

**10.16** La consegna anticipata dell'opera/attrezzatura viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, con il RUP e il ROUA e il Referente dell'Area comunale competente che sottoscrivono il relativo verbale.

**10.17** Fermo restando quanto previsto dal comma 3 dell'art. 230 del citato Regolamento restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.

#### **ARTICOLO 11 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**11.1** Il Piano oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione e nelle parti private entro il termine massimo di 7 (sette) anni e la sua attuazione è regolata dal "Programma temporale delle opere" allegato al presente atto sotto la lettera "J" e secondo le specificazioni ivi contenute.

**11.2** Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, il soggetto attuatore non fosse in grado di rispettare il termine massimo di cui sopra, quest'ultimo potrà chiedere che, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 46, comma 2, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Piano oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione.

**11.3** La richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per le opere pubbliche di cui al precedente art. 8.1, dovrà aver luogo entro sei mesi dalla data di

stipulazione del presente atto e dovrà svolgersi nel rispetto del citato "Programma temporale delle opere".

**11.4** II rilascio dei permessi di costruire - o di altri idonei titoli abilitativi - per le opere pubbliche assunte a carico del soggetto attuatore dovrà essere antecedente (o contestuale) al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo, relativo all'intervento privato previsto dal Piano.

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.

**11.5** La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche previste dal Piano, secondo le modalità specificate al precedente art. 10, dovrà intervenire entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire - o altro idoneo titolo abilitativo - e comunque entro il relativo termine massimo previsto nel citato "Programma temporale".

**11.6** Qualora, per provvedimenti, fatti, situazioni e/o comportamenti non riconducibili a responsabilità del soggetto attuatore, il permesso di costruire o atto equipollente, dovesse autorizzare la rifunzionalizzazione di una s.l.p. inferiore a quella riconosciuta di mq. 4.950, gli importi, in termini di monetizzazione, corrispondenti alla realizzazione dell'attrezzatura di servizio - per la quale il soggetto attuatore rimane comunque impegnato alla completa realizzazione - verranno rideterminati in ragione della s.l.p. (e della funzione) assentita e gli eventuali importi in eccesso rispetto a quanto dovuto saranno compensabili con il contributo di costruzione dovuto per l'intervento privato.

## **ARTICOLO 12 - GARANZIE E PENALI**

**12.1** A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore presenta, alla stipula della presente convenzione, le seguenti polizze fideiussorie rilasciate da primaria compagnia di assicurazione (Atradius):  
a) fideiussione/polizza n. ..... per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8.1 lett. a) senza la riduzione del coefficiente pari al 12% e pari a € 225.599,62 (duecentoventicinquemilacinquecentonovantanove virgola sessantadue);

b) fideiussione/polizza n. ..... per un importo corrispondente alla

somma del costo totale dell'attrezzatura di servizio pubblico di cui al precedente art. 8.1 lett. b), senza la riduzione del coefficiente pari al 12%, e della residua quota di monetizzazione minima di cui al precedente art. 5.3 (calcolata secondo l'aggiornamento disponibile al momento della stipula) e pari a € 5.183.861,38 )(cinquemilionicentoottantatremilaottocentosessantuno virgola trentotto);

c) fideiussione/polizza n. ..... per un importo corrispondente al 75% dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione dello standard ai sensi ed in coerenza con il precedente art. 5.3 e pari a € 634.451,64 (seicentotrentaquattromilaquattrocentocinquantuno virgola sessantaquattro).

**12.2** Le garanzie fideiussorie sopra richiamate potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del soggetto attuatore e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo di opere e attrezzatura. Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

La garanzia di cui al precedente punto 1 lett. a) è inoltre efficace ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del titolo abilitativo per l'intervento edilizio privato.

Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura o al collaudo, nei casi di consegna anticipata.

**12.3** Il permesso di costruire per l'intervento privato non potrà essere rilasciato (o altro idoneo titolo non potrà essere presentato) se, in quella sede, il soggetto attuatore - nel caso avesse optato per la localizzazione esclusiva di grande struttura di vendita - non verserà la somma dovuta a titolo di monetizzazione.

**12.4** Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del Piano, il soggetto attuatore presenta polizza fideiussoria n. .... rilasciata da primaria compagnia di assicurazione (Atradius) per l'importo di € 259.610,13 (duecentocinquantanovemilaseicentodieci virgola tredici), pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere previste dal Piano, avendo a riferimento, quale base di calcolo, i dati complessivi di spesa, indicati nella Relazione economica allegata al Piano, spesa pari a € 25.961.013,00 (venticinquemilioninovecentosessantunmilatredici virgola zero zero). Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo della presente garanzia al momento del rilascio del certificato di agibilità e, comunque, a completamento di tutti gli obblighi assunti con la presente

convenzione.

**12.5** In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

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

**12.6** In coerenza con quanto previsto dall'art. 103 del D. Lgs. 50/2016, il soggetto attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune di Milano:

- a) da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti da entrambi a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
- b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

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

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

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza assicurativa, ricevuta dall'esecutore dei lavori, alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.

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

a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione oppure ad attività dell'esecutore nello svolgimento delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

La durata del periodo di garanzia è di due anni dalla data di emissione del collaudo provvisorio.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

**12.7** Il soggetto attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa decennale che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:

a) nel caso in cui l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovini in tutto o in parte, ovvero presenti evidente pericolo di rovina o gravi difetti;

b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia della polizza di assicurazione, ricevuta dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

**12.8** Nel caso di mancato rispetto del termine di fine lavori - previsto nel programma temporale e nel relativo titolo - di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, contestualmente alla proroga del termine, il soggetto attuatore viene assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 0,03% dell'importo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di differimento pari a 30 giorni, fino ad una penale massima del 10% del valore dell'opera.

È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

**12.9** In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine prorogato che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al comma precedente, il Dirigente sentito il ROUA, intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni e avvierà il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della relativa garanzia fideiussoria di cui al precedente punto 1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

### **ARTICOLO 13 - PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**13.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, la residua area con

destinazione fondiaria, della superficie complessiva di mq. 838 circa, di proprietà della società BNP REIM risulta quella già individuata e descritta la precedente art. 1.1.

**13.2** In caso di alienazione totale o parziale dell'area edificata oggetto del Piano, le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al/ai soggetto/i acquirente/i; preventivamente rispetto al trasferimento il soggetto in procinto di subentrare dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 12.

**13.3** Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta oppure quale subentrante per volturazione.

#### **ARTICOLO 14 - SPESE E TASSE**

**14.1** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore e di suo eventuale avente causa, comprese quelle per una copia digitale dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative agli adempimenti catastali di cui al precedente art. 6.

**14.2** Poiché la cessione di cui all'art. 3.1 avviene a titolo gratuito e nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, essa è soggetta ad imposta di registro in misura fissa ed è esente da imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'art. 32 del D.P.R. 601/1973.

#### **ARTICOLO 15 - DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001**

**15.1** Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, viene allegato al presente atto, sotto la lettera "P", il certificato di destinazione urbanistica relativo alle

aree in cessione oggetto del presente Piano Attuativo, rilasciato dal Comune di Milano in data ....., atti P.G. n. ....

**5.2** Il soggetto cedente dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

**ARTICOLO 16 - FORO DELLE CONTROVERSIE**

**16.1** Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano.