

AREA TERRITORIO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Direzione

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG **696287/2015**
Del 22/12/2015
DIRETTORE CENTRALE
(S) DIRETTORE CENTRALE
22/12/2015

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

COMUNE DI MILANO
DC SVILUPPO DEL TERR
PG **696287/2015**
Del 22/12/2015
DIRETTORE CENTRALE
D40: DET. DIR. 67/2015

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO

Il presente provvedimento non comporta spesa.


IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi

IL DIRETTORE CENTRALE

Premesso che:

- ✓ la Direzione Centrale ha tra i propri obiettivi la redazione di uno schema di convenzione-tipo per la disciplina del permesso di costruire convenzionato, in considerazione della previsione di detta modalità di intervento urbanistico-edilizio nella legge regionale 11.3.2005 n.12 e s.m.i., nel Piano di Governo del Territorio, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 in data 22.5.2012 e nella relativa disciplina introdotta dal Regolamento Edilizio, approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 27 in data 2.10.2014;
- ✓ la predisposizione di uno schema di convenzione è stata dettata, tra l'altro, dall'esigenza di promuovere una fattiva collaborazione tra il personale dell'Amministrazione, gli operatori privati e i professionisti, con l'intento di attuare concretamente i principi di semplificazione e trasparenza dell'azione amministrativa, nonché del principio di sussidiarietà.

Considerato che:

- ✓ nella fase di studio e di conseguente redazione dello schema sono stati esaminati alcuni casi pratici affrontati dai Settori della Direzione Centrale che redigono convenzioni urbanistico-edilizie e raccolti gli atti predisposti dagli stessi;
- ✓ nel corso dell'attività istruttoria sono stati coinvolti alcuni Settori di altre Direzioni Centrali con specifiche competenze tecnico-giuridiche in materia di progettazione, affidamento ed esecuzione di opere pubbliche, al fine di elaborare un documento il più possibile esaustivo;
- ✓ ai fini della redazione è stato, altresì, ripreso il ruolo già svolto dalle Associazioni di categoria e dalle Organizzazioni sindacali in occasione della stesura delle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi", approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1117 in data 10.6.2013;
- ✓ alla luce della più recente normativa comunitaria, nazionale e regionale, lo schema di convenzione, affronta gli aspetti in materia di:
 - **urbanistica:** lo scenario di trasformazione e gli obiettivi di riqualificazione urbana, la descrizione dell'intervento, il conferimento della dotazione territoriale, la fattibilità economica dell'intervento e la correlazione temporale tra interventi pubblici e privati;
 - **edilizia:** l'assetto planovolumetrico e le prescrizioni progettuali, l'attività edificatoria, le fasi e i tempi di realizzazione dell'intervento edilizio privato e delle opere di urbanizzazione/attrezzature per servizi determinati dal piano di cantiere che costituisce supporto per l'elaborazione del "cronoprogramma per fasi salienti dell'intervento";
 - **ambiente:** la tutela ambientale del suolo e del sottosuolo;
 - **lavori pubblici:** la progettazione delle opere di urbanizzazione/attrezzature per servizi, l'affidamento e l'esecuzione delle stesse, il collaudo, la presa in consegna e la manutenzione di alcune tipologie di opere.

Dato atto che:

- ✓ un'attenzione particolare è stata dedicata al rispetto degli accordi convenzionali elaborando una disciplina puntuale del sistema delle garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi, nonché una disciplina relativa all'irrogazione di sanzioni e all'applicazione di penali in caso di accertate inadempienze da parte dei sottoscrittori della convenzione;
- ✓ lo schema di convenzione-tipo considera, inoltre, gli aspetti riguardanti l'affidabilità e la qualità morale degli operatori del settore edile, con particolare riguardo al rispetto delle leggi in materia di lavoro subordinato, di tutela della salute e sicurezza del lavoro, dei Contratti Collettivi di Lavoro, nonché dei Protocolli d'intesa sottoscritti tra il Comune di Milano, le Associazioni delle imprese edili e le Organizzazioni Sindacali;
- ✓ lo schema di convenzione è stato reso disponibile agli uffici nel mese di gennaio 2015 e, pertanto, è già stato oggetto di una prima fase di sperimentazione diretta;
- ✓ in data 12.10.2015 è pervenuta a questa Amministrazione una richiesta di chiarimenti da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Europee – Struttura di Missione per le Procedure di Infrazione (procedura EU-Pilot 7994/15/GROW), in merito alla compatibilità tra le indicazioni del capitolo 6 delle "Linee guida" e le disposizioni dell'art. 9, comma 5, lettera a) della direttiva 2004/18/CE ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria.

Visti:

- ✓ l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ l'art. 107 del d.lgs. 267/2000;
- ✓ l'art. 28 bis del d.p.r. 6.6.2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", come introdotto dall'art. 17, comma 1 lettera q) della legge n. 164/2014;
- ✓ l'art. 29, comma 7, del d.lgs. 163/2006 del "Codice dei Contratti";
- ✓ l'art. 10, comma 2 legge regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i.;
- ✓ l'art. 11 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio;
- ✓ l'art. 39 del Regolamento Edilizio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27, in data 2.10.2014;
- ✓ le "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi" approvate con deliberazione della Giunta Comunale n. 1117, in data 10.6.2013;
- ✓ la determinazione dirigenziale di questa Direzione Centrale n. 3/2015 "Indicazioni operative e strumenti in attuazione della disciplina del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Regolamento Edilizio (R.E.), concernenti la modalità diretta convenzionata", in data 14.1.2015,

DETERMINA

1. di approvare lo schema di convenzione per il permesso di costruire convenzionato (Allegato "A"), con i relativi allegati (Allegati 1, 2 e 3), quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento sul sito istituzionale del Comune di Milano, garantendone la massima diffusione con i mezzi di informazione ritenuti più idonei,

affinché gli operatori privati, i soggetti attuatori e i professionisti possano utilizzare detto schema, quale efficace strumento operativo;

3. di dare atto che lo schema costituisce riferimento per tutti i procedimenti relativi al permesso di costruire convenzionato a partire da quelli di cui all'allegato B "Matrice dei procedimenti – tematiche oggetto di regolamentazione" della determinazione dirigenziale di questa Direzione Centrale n. 3, in data 14.1.2015, avente ad oggetto "Indicazioni operative e strumenti in attuazione della disciplina del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Regolamento Edilizio (R.E.), concernenti la modalità diretta convenzionata";
4. di disporre che lo schema dovrà essere utilizzato quale testo di riferimento base per tutte le richieste di permesso di costruire convenzionato presentate a far tempo dalla data di efficacia di questo provvedimento;
5. di disporre, altresì, che per le richieste già presentate, detto schema potrà essere utilizzato per la parte di accordi non ancora perfezionati, qualora ciò non costituisca pregiudizio per la celerità del procedimento avviato;
6. di dare atto che lo schema di convenzione dovrà costituire strumento operativo per gli uffici e per i professionisti esterni da utilizzare come guida alla elaborazione delle convenzioni che potranno essere redatte nel corso della fase istruttoria apportando i necessari perfezionamenti, sviluppando le singole particolarità, stralciando gli articoli o parti di essi riferiti a casistiche non contemplate ovvero discostandosene motivatamente per aspetti specifici e particolari;
7. di disporre che, nelle more del procedimento di consultazione informale avviato con le Autorità dell'Unione Europea (procedura EU-Pilot 7994/15/GROW) in merito alla modalità di calcolo della soglia comunitaria, gli uffici applichino le indicazioni contenute nel capitolo 6 delle citate Linee Guida alle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, il cui valore unitario sia inferiore, al netto dell'IVA, a un milione di euro e purché il loro valore cumulato non superi il 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature da realizzare, con riferimento alla possibilità di deroga prevista dalla Direttiva 2004/18 e riportata nell'art. 29, comma 7, del Codice dei Contratti.
8. di dare atto che si procederà ad un costante monitoraggio del contenuto dello schema e al conseguente aggiornamento, rispetto a nuove disposizioni normative e regolamentari in materia, nonché eventuali criticità che potrebbero emergere in fase applicativa o derivare da specifiche valutazioni inerenti fattispecie non contemplate;
9. di dare, altresì, atto, che il presente provvedimento non comporta spese a carico dell'Amministrazione Comunale.

IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi

Milano



Comune
di Milano

ASSESSORATO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
Da redigere in forma di atto pubblico

Allegato "A" alla determinazione dirigenziale n. *017* del *22* 12 2015

IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi

IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi



INDICE

	PREMESSA	pag. 5
Art. 1	DISPOSIZIONI GENERALI E ALLEGATI ALLA CONVENZIONE	pag. 8
Art. 2	AMBITO DI INTERVENTO	pag. 9
Art. 3	VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA DEL SUOLO	pag. 11
Art. 4	OGGETTO DELL'INTERVENTO: TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI E QUANTITA' PER FUNZIONI URBANE COMPRESA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ASSEGNATE - ESISTENTI E/O OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - DERIVANTI DALL'UTILIZZO DI DIRITTI EDIFICATORI) PARCHEGGI PERTINENZIALI SERVIZI ALLA PERSONA DI CUI ALL'ART. 8.3 DELLE NdA PdS DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE/ASSERVIMENTI DI AREE, REALIZZAZIONE DI OPERE E ATTREZZATURE/MONETIZZAZIONE) OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 11
Art. 5	OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	pag. 14
Art. 6	FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E VALUTAZIONI ECONOMICHE	pag. 14
Art. 7	ASPETTI PLANOVOLUMETRICI, PRESCRIZIONI PROGETTUALI E INDICAZIONI MORFOLOGICHE	pag. 14
Art. 8	UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA PEREQUAZIONE URBANISTICA E INCENTIVAZIONE	pag. 16
Art. 9	CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE	pag. 16
Art. 10	TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	pag. 17
Art. 11	CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA	pag. 19
Art. 12	CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA	pag. 19
Art. 13	CESSIONE DI AREE DI PERTINENZA INDIRETTA	pag. 20
Art. 14	COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SERVITU' DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO	pag. 21
Art. 15	CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE/L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE	pag. 21
Art. 16	REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE QUALI DOTAZIONI TERRITORIALI	pag. 22
Art. 17	GESTIONE DEL SERVIZIO	pag. 25
Art. 18	REALIZZAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE NdA DEL PdS E CRITERI DI GESTIONE	pag. 26
Art. 19	OPERE DI URBANIZZAZIONE, ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE: PROGETTAZIONE, AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE	pag. 32
Art. 20	OPERE AGGIUNTIVE: PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE	pag. 34

Art. 21	MONETIZZAZIONE E UTILIZZO DEI RELATIVI PROVENTI	pag. 34
Art. 22	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag. 35
Art. 23	DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE	pag. 36
Art. 24	CONGUAGLIO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E MONETIZZAZIONE	pag. 37
Art. 25	ATTIVITA' EDIFICATORIA TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, CRONOPROGRAMMA PER FASI SALIENTI E PIANO DI CANTIERE	pag. 38
Art. 26	VARIANTI PLANOVOLUMETRICHE O VARIANTI AI PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ATTREZZATURE	pag. 39
Art. 27	OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO	pag. 40
Art. 28	EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	pag. 41
Art. 29	VIGILANZA	pag. 41
Art. 30	COLLAUDO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE	pag. 42
Art. 31	CONSEGNA E PRESA IN CARICO DELLE AREE DI CESSIONE, DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE	pag. 43
Art. 32	OBBLIGHI GESTIONALI E MANUTENTIVI DI: PIAZZE, AMBITI CICLOPEDONALI SPAZI A PARCHEGGIO, AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO DESTINATE A VERDE FONTANE E MONUMENTI	pag. 45
Art. 33	GARANZIE	pag. 49
Art. 34	PENALI, SANZIONI E ATTIVAZIONE PER INADEMPIENZA	pag. 53
Art. 35	TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE, DI ATTUAZIONE DEL SERVIZIO	pag. 54
Art. 36	PERTINENZE PRIVATE	pag. 54
Art. 37	TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI	pag. 55
Art. 38	SPESE E REGIME FISCALE	pag. 55
Art. 39	CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 56
Art. 40	FORO DELLE CONTROVERSIE	pag. 56

ALLEGATI:

- Allegato 1: Dotazioni territoriali.
Schema delle modalità di conferimento
- Allegato 2: Relazione economica.
Elenco indicativo dei costi da valutare ai fini della fattibilità economica dell'intervento
- Allegato 3: Calcolo degli importi delle garanzie di cui all'art. 33.2.
Elenco indicativo delle voci di costo da considerare ai fini del calcolo del 1%

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' ... PER ...

da una parte:

- il **Comune di Milano**, con sede in Milano, Piazza della Scala n. 1, Codice fiscale 01199250158, rappresentato dal ... nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di via G.B. Pirelli n. 39, Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, che interviene alla presente convenzione nella sua qualità di ... ed in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi dell'art. 107 del d.lgs. 267/2000 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, come risulta dalla determinazione ... del Comune di Milano in data ... n. ... (PG ...), che in copia conforme all'originale si allega alla presente convenzione la sotto la lettera "...", ed in esecuzione ... della delibera n. ... in data ... (ovvero determinazione dirigenziale n. ... in data ...) (PG ...) in seguito denominato "Comune";

E

dall'altra parte:

- la **Società ...** con sede legale in Milano, via ..., iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. rappresentata da ... nato a ... il ..., C.F. ..., in qualità di ... munito degli occorrenti poteri in forza di ..., domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa, in seguito denominato soggetto attuatore;

PREMESSO CHE

- a) il Comune è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale, con deliberazione n. 16 in data 22.5.2012, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 47 in data 21.11.2012;
- b) Il soggetto attuatore è proprietario dell'area sita in Milano compresa tra le vie ... della superficie catastale complessiva pari a mq. ..., meglio individuata all'art. ..., in forza di atto di ... in data ... n. ... rep. e ... racc. a rogito dott. ... notaio in ..., registrato presso ... in data ... n. ... serie, trascritto presso ... in data ... al n. ...;

Nota per la redazione

Modulare la lettera c) in relazione alla presenza o meno di stralci funzionali

C1. Premesso di costruire senza stralci

C2. Permesso di costruire con stralci funzionali

- c.1) con istanza in data ... (PG ...), il soggetto attuatore ha presentato al Comune richiesta di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della l.r. 12/2005 e s.m.i., dell'art. 28-bis del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., e dell'art. 39 del Regolamento Edilizio, pertanto unitamente al progetto dell'intervento edilizio privato ha consegnato i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione ed attrezzature di interesse pubblico. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato, quale modalità attuativa del PGT, in relazione alle NdA del PdR è motivato da (inserire la fattispecie) ...
- c.2) con istanza in data ... (PG ...), il soggetto attuatore ha presentato al Comune, richiesta di permesso di costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della l.r. 12/2005 e s.m.i., dell'art. 28-bis del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., e dell'art. 39 del Regolamento Edilizio, la cui attuazione è disciplinata per stralci ai sensi del comma 2 bis dello stesso articolo del

Regolamento, pertanto unitamente al progetto dell'intervento edilizio privato relativo al primo stralcio ha consegnato i progetti definitivi di tutte le opere di urbanizzazione ed attrezzature di interesse pubblico, nonché uno schema planovolumetrico d'insieme degli interventi previsti in tutti gli stralci funzionali. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato, quale modalità attuativa del PGT, in relazione alle NdA del PdR è motivato da *(inserire la fattispecie) ...;*

- d) la richiesta di permesso di costruire convenzionato prevede la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati, di opere di urbanizzazione – a scomputo della quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione – nonché di attrezzature quali dotazione territoriali *(e, se presenti, di opere aggiuntive)*, con l'obiettivo di riqualificare l'ambito urbano;
- e) per l'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ed attrezzature, previste nell'ambito del permesso di costruire convenzionato, il soggetto attuatore e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento di formazione del titolo abilitativo congiuntamente Responsabile per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA).

Al momento della presentazione dell'istanza di permesso di costruire convenzionato, il soggetto attuatore ha comunicato le nomine del RUP, del Progettista e del Coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione e consegna copia degli incarichi *(o impegno a consegnare l'incarico al CSE, se non ancora nominato)*.

Con l'incarico attribuito dal soggetto attuatore, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione che di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici, nonché ai fini del rispetto delle norme per la sicurezza sui luoghi di lavoro e la salute dei lavoratori.

Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente convenzione, si fa rinvio alla deliberazione della Giunta Comunale n. 1117 del 10.6.2013, 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" *(di seguito denominate "Linee Guida")*;

- f) è stata svolta l'istruttoria preliminare facoltativa ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Edilizio che si è conclusa in data ..., provvedimento (PG ...), con l'individuazione delle linee fondamentali, degli elementi caratterizzanti l'intervento e la sua fattibilità e/o con la definizione del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature per servizi;
- g) Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione – a scomputo della quota del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione – nonché delle attrezzature per servizi, è stato elaborato in conformità al progetto preliminare *(ovvero secondo le linee fondamentali, gli elementi caratterizzanti l'intervento e la fattibilità dello stesso)* valutato/a favorevolmente (o con prescrizioni) nell'ambito dell'istruttoria preliminare facoltativa;
- h) è stato svolto il procedimento di ... anche ai fini dell'ammissibilità dell'insediamento della struttura commerciale;
- i) si è conclusa favorevolmente l'istruttoria inerente ... e che l'autorizzazione commerciale è stata rilasciata in data ... / oppure sarà rilasciata successivamente alla data di stipula della presente convenzione *(ma comunque prima del rilascio del permesso di costruire convenzionato)*;
- j) l'area e gli immobili sono compresi ... *(elencare vincoli di tutela e salvaguardia – vincoli amministrativi e per la difesa del suolo)*;

- k) l'area e/o l'edificio sono compresi nell'ambito situato tra il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese, assoggettato ai vincoli di tutela paesaggistica ex lege 1497/1939 (ora d.lgs. 42/2004 e s.m.i.) per il quale la Giunta Regionale con deliberazione n. 5/62221 in data 30.12.1994 e s.m.i. ha approvato i criteri di gestione del vincolo;
- l) la proposta progettuale è stata esaminata dalla Commissione per il Paesaggio che nella seduta n. ... del ..., ha espresso parere favorevole individuando gli elementi prescrittivi del convenzionamento;
- m) la proposta progettuale è stata, inoltre, esaminata dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Milano, che ha rilasciato l'autorizzazione in data ... (PG ...);
- n) il soggetto attuatore ha fatto richiesta di rateizzazione del contributo di costruzione e della monetizzazione relativa alla dotazione territoriale dovuta, secondo quanto consentito ... (citare delibere G.C.);

Nota per la redazione relativa ai punti dalla lett. o) alla lett. v)

Tali punti riguardano la previsione di servizio ai sensi dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS

Sono già qualificati come servizi le strutture accreditate destinate alla sanità e all'istruzione.

- o) l'istanza presentata dal soggetto attuatore prevede l'insediamento di un servizio ... nell'area / edificio/ parte dell'edificio di sua proprietà insistente sull'area di sua proprietà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e degli artt. 3 e 8 delle NdA del PdS, individuando nel soggetto ... il gestore del servizio;
- p) secondo quanto disposto dall'art. 4, comma 7, delle NdA del PdS e dall'art. 4, comma 6, lett. m delle NdA del PdR, le superfici di nuovi servizi di proprietà o gestione privata non vengono computate nella superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.), qualora in conseguenza di un processo di valutazione, con esito positivo e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, tali servizi risultino idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva;
... (proseguire con la motivazione nel caso di localizzazione di servizio ai piano intermedi) ancorché la localizzazione della stessa ne limiti la fruibilità ... e l'eventuale differente utilizzo a servizio;
- q) la tipologia del servizio ... proposta è presente nel Catalogo dei Servizi del vigente PGT nella categoria ..., o all'interno della categoria, ...;
- r) la conferenza dei servizi, indetta in data ..., per la valutazione della proposta di riconoscimento e di convenzionamento del servizio, ha valutato e determinato che il servizio ... ha il requisito di servizio di interesse pubblico e generale, così come richiesto dall'art. 3, comma 1, delle NdA del PdS;
- s) la convenzione stipulata in data ... dal Settore ..., registrata e trascritta ... e/o il Regolamento d'uso, approvato dal Settore ... della Direzione ... con atti in data ..., che precisa l'oggetto, le caratteristiche prestazionali e le modalità di gestione del servizio, così come previsto dal citato art. 3, comma 4, delle NdA del PdS, è richiamata/o quale parte integrante e sostanziale della presente convenzione;

Nota per gli uffici relativa alla lett. t)

Nel caso di sfruttamento parziale della S.l.p., rispetto alla S.l.p. corrispondente all'indice unico e realizzazione contestuale di servizi 8.3, occorre valutare se la S.l.p. residua possa essere "convertita" in diritti edificatori.

- t) in considerazione di quanto sopra precisato, l'edificio o parte dell'edificio della superficie di mq. ... che il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, per l'insediamento di ..., quale servizio di interesse pubblico o generale, non viene computata nella determinazione della S.l.p. ammessa nell'area di intervento.
All'area di proprietà del soggetto attuatore è attribuito l'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) unico pari a 0,35 mq/mq, corrispondente ad una S.l.p. pari a mq. ... utilizzati in loco / di cui ...mq. ... utilizzati in loco e mq. ... quale diritti edificatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS annotati sul Registro delle cessioni dei diritti edificatori;
- u) la convenzione è sottoscritta anche dal soggetto gestore del servizio che interviene alla stipulazione della presente convenzione limitatamente alle obbligazioni riguardanti la gestione del servizio;
- v) il soggetto gestore del servizio ha conferito procura speciale al soggetto attuatore per la sottoscrizione e stipulazione della convenzione nella parte concernente l'assunzione delle obbligazioni relative alla gestione del servizio.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DISPOSIZIONI GENERALI E ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

- 1.1 La presente convenzione disciplina le obbligazioni reciprocamente assunte tra il soggetto attuatore e il Comune inerenti gli aspetti progettuali, planovolumetrici e realizzativi dell'intervento edilizio privato, delle opere di urbanizzazione/attrezzature, oggetto della richiesta di permesso di costruire convenzionato, entro il termine di efficacia della convenzione fissato in anni ..., fermi restando i termini stabiliti in ordine alle ulteriori e specifiche obbligazioni assunte (*ad esempio, nel caso di servizi la durata dell'asservimento, del diritto di superficie, di gestione del servizio, ecc. ...*).

Nota per gli uffici relativa al cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere

L'elaborato "cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere" comprende la stesura del piano di cantiere che deve indicare su uno o più estratti planimetrici l'occupazione delle aree per necessità di cantierizzazione, con i relativi tempi, e costituire base per la definizione del "cronoprogramma per fasi salienti dell'intervento", dando evidenza della fattibilità dell'attuazione degli interventi pubblici in coerenza con gli obiettivi prefissati.

- 1.2 L'attuazione degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante e sostanziale le premesse, nonché i seguenti documenti ed elaborati tecnici allegati:
- Allegato ...: incarico dirigenziale in data ..., PG ... e successivo in data ..., PG ...;

- Allegato...: procura/verbale CdA (da cui risultino i poteri di firma per conto del soggetto attuatore)
- Allegato ...: determinazione dirigenziale di approvazione dello schema di convenzione (o deliberazione di Giunta Comunale di approvazione degli elementi essenziali dello schema di convenzione);
- Allegato ...: tipo catastale in scala 1:1000;
- Allegato ...: planovolumetrico con individuazione degli elementi prescrittivi in scala ... (il cui superamento comporta variante al permesso di costruire convenzionato)/architettonico;
- Allegato ...: schema planovolumetrico d'insieme (da inserire nel caso di stralci funzionali - Cfr. Art. 39.2 bis del R.E.)
- Allegato ...: tipi catastali ed elaborati progettuali dei servizi alla persona di cui all'art. 8.3 delle NdA del PdS;
- Allegato ...: cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere per gli aspetti relativi all'occupazione delle aree;
- Allegato ...: certificato di destinazione urbanistica/certificato urbanistico;
- Allegato ...: certificato dei diritti edificatori.

La relazione economica e i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature sono depositati in atti comunali.

ART. 2 - AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Agli effetti della trascrizione dei diritti, degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente convenzione, si descrive, di seguito, l'ambito assoggettato a permesso di costruire convenzionato comprensivo delle aree e degli immobili interessati dagli interventi edilizi, dalle opere di urbanizzazione, dalle attrezzature, nonché dai servizi alla persona.

Nota per gli uffici relativa al punto 2.2.a

Per prassi, si richiede al soggetto attuatore di fornire sia i dati catastali che il rilievo delle superfici: nel caso in cui la superficie rilevata sia maggiore di quella catastale, si richiede al soggetto attuatore di procedere all'aggiornamento catastale per coerenza i due dati.

Nota per gli uffici relativa al punto 2.2.b

- *La superficie reale risulta dal verbale redatto in contraddittorio tra le parti in data ... (vedi art. 13.2 lettere a,b,c)*
- *Trasferimento conseguibile per i soli casi ammessi e non in via generalizzata (cfr. anche art. 8).*

2.2 L'area di proprietà del soggetto attuatore è articolata come segue:

- a) area di pertinenza diretta di provenienza dei diritti edificatori, della superficie catastale di mq. ..., indicata con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", è individuata nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...
Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...
- b) area di pertinenza indiretta di provenienza dei diritti edificatori, della superficie catastale di mq. ..., indicata con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", è individuata nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...

Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...

- 2.3 L'area di proprietà comunale interessata dalla realizzazione di opere di urbanizzazione/attrezzature, della superficie di mq. ... indicata con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", è individuata Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ...

Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...

- 2.4 Le aree e gli immobili di cui al punto 2.2 lett. a) costituiscono area di intervento oggetto della presente convenzione, ai fini dell'individuazione delle modalità attuative previste dal PGT.

- 2.5 L'area o l'immobile oggetto di provenienza dei diritti edificatori derivanti da incentivi o primarietà (*precisare la fattispecie*), indicata/o con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", è individuata/o nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita/o al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...

Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...

Nota per gli uffici relativa al punto 2.6

Proseguire nel caso di stralci funzionali.

L'attuazione per stralci funzionali deve avvenire nel rispetto di una ponderazione degli interessi e, quindi, da un lato, di realizzazione degli interventi edilizi secondo un'autonomia realizzativa e, dall'altro, di esecuzione delle opere e delle attrezzature in funzione del carico urbanistico previsto.

Nel caso di attuazione per stralci funzionali le garanzie di cui all'art. 33 devono essere rese in relazione al primo stralcio, tuttavia, qualora l'attuazione per stralci funzionali comportasse una carenza temporanea rispetto alla dotazione complessiva prevista per l'intervento di riqualificazione, il soggetto attuatore deve prestare anticipatamente la garanzia relativa all'esecuzione dell'attrezzatura prevista nello stralcio successivo.

- 2.6 L'area di intervento è suddivisa in n. ... stralci funzionali, di seguito descritti:

- **stralcio 1**, indicato con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", e individuato nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...; nello stralcio è compresa l'area di proprietà comunale individuata nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...

Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...

- **stralcio 2**, indicato con bordo ... sul tipo catastale in scala 1:1000, qui allegato sotto la lettera "...", è individuata nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...; nello stralcio è compresa l'area di proprietà comunale individuata nel Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappali ... e censita al Catasto Fabbricati al foglio ... mappali ...

Coerenze a partire da nord e in senso orario:
mappale ...

ART. 3 - VINCOLI DI TUTELA E SALVAGUARDIA – VINCOLI AMMINISTRATIVI E PER LA DIFESA DEL SUOLO

Nota per la redazione

Solo nel caso ci sia necessità di precisare quanto già indicato in premessa, gli uffici redigono il presente articolo per le fattispecie oggetto della convenzione.

**ART. 4 - OGGETTO DELL'INTERVENTO:
TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI E QUANTITA' PER FUNZIONI URBANE COMPRESA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ASSEGNATE - ESISTENTI E/O OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO - DERIVANTI DALL'UTILIZZO DI DIRITTI EDIFICATORI)
PARCHEGGI PERTINENZIALI
SERVIZI ALLA PERSONA DI CUI ALL'ART. 8.3 DELLE Nda PdS
DOTAZIONI TERRITORIALI (CESSIONE/ASSERVIMENTI DI AREE, REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE/MONETIZZAZIONE)
OPERE DI URBANIZZAZIONE**

4.1 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune, a dare attuazione a quanto previsto dal permesso di costruire convenzionato relativo alle aree descritte nell'art. 2, realizzando un insieme sistematico di interventi edilizi consistenti in ... per una S.l.p. complessiva pari a mq ... per funzioni urbane, derivante da:

- a) S.l.p. pre-esistente pari a mq. ...;
- b) applicazione dell'Indice Ut unico pari a 0,35 mq/mq all'area di cui alle lett. a) dell'art. 2.2, per una S.l.p. pari a mq. ...;
- c) diritti edificatori perequati corrispondenti all'applicazione dell'Indice Ut unico pari a 0,35 mq/mq all'area di cui alle lett. b) dell'art. 2.2, per una S.l.p. pari a mq. ...;
- d) applicazione dell'Indice Ut pari a 0,35 mq/mq all'area di cui alle lett. a) dell'art. 2.2, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, per una S.l.p. pari a mq. ...;
- e) benefici volumetrici per la realizzazione di ... (anche derivanti da norme nazionali, precisare la fattispecie) per una S.l.p. pari a mq. ...;

pertanto, l'indice Ut calcolato sull'area di cui alla lett. a) dell'art. 2.2 è pari a

Nota per la redazione relativa al punto 4.2

In relazione agli obiettivi dell'intervento descritto all'art. 5, indicare la necessità di prescrivere funzioni e quantità rispetto alle quali non sono possibili i mutamenti di cui all'art. 4.10.

In questo punto sono indicate le quantità di ERS che compongono lo 0,35 mq/mq mentre le quantità di ERS da considerare come servizio, quindi quantità non obbligatorie, dovranno essere inserite in un punto a sé stante illustrante la casistica specifica.

Nel caso di attività commerciale precisare la tipologia della struttura di vendita.

4.2 La s.l.p. complessiva per funzioni urbane risulta articolata come segue:

- mq ... di S.l.p. destinati a residenza libera;
- mq ... di S.l.p. destinati a interventi di edilizia residenziale sociale di cui al punto precedente articolati come segue:
 - mq. ... destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. a) delle Nda del PdR;
 - mq. destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. b) delle Nda del PdR;

- mq. ... destinati a edilizia residenziale sociale ai sensi dell'art. 9.2 lett. c) delle NdA del PdR;
 - mq. ... di S.l.p. destinate a
- Le modalità di intervento consentite sono così articolate:
- interventi di nuova costruzione per la quota di S.l.p. destinata a ...;
 - interventi di ... per la quota di S.l.p. destinata a ...

Nota per gli uffici relativa punto 4.3

Nel caso di previsione di asservimenti ulteriori a quelli di seguito descritti, gli uffici valutano l'opportunità di inserire un articolo dedicato da collocare dopo l'art. 7.

- 4.3 Le superfici non incluse nel computo della S.l.p., come definita nell'art. 4 delle NdA del PdR, ammesse nella misura specificata dall'art. 74 del Regolamento Edilizio, individuate negli elaborati in tinta ..., sono asservite perpetuamente all'uso comune dell'edificio. Dette superfici dovranno essere puntualmente identificate a seguito di accatastamento.
- 4.4 Nel sottosuolo (*o in superficie*) delle superfici fondiarie, all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo, come individuate nel planovolumetrico prescrittivo, è prevista la realizzazione di parcheggi privati come segue:
- ...
- La quantità indicata rispetta il reperimento di parcheggi privati nella misura minima di cui all'art. 41 sexies della l. 1150/1942 e dall'art. 8 delle NdA del PdR, computata in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nella dotazione urbanistica.
- 4.5.a Si dà atto che non sono previste cessioni di aree per urbanizzazione primaria/secondaria.
- 4.5.b Si dà atto che sono previste cessioni di aree per urbanizzazione primaria per una superficie di mq. ..., nonché cessioni di aree per urbanizzazione secondaria per una superficie di mq. ... nei termini descritti rispettivamente agli artt. 11 e 12.
- 4.6 Si dà atto che è prevista la cessione di aree di pertinenza indiretta per una superficie di mq. ... nei termini descritti all'art. 13.

Nota per gli uffici relativa al punto 4.7

Nel caso di strutture di vendita: per le GSV cfr. art. 29 comma 1 delle NdA del PdR e art. 150 della l.r. 6/2010 e s.m.i. la dotazione di parcheggi non è richiesta qualora l'area di intervento ricada in area pedonale - ZTL - Area C, come previsto dall'art. 29 comma 3 delle NdA del PdR e (per la sola l'area C) dalla determinazione dirigenziale n. 27/2013.

- 4.7 L'insieme degli interventi edilizi descritto ai punti 1 e ... comporta il reperimento/incremento del fabbisogno di dotazioni territoriali per servizi nella misura pari a mq. ..., ai sensi dell'art. 9, comma 1, lett. ... delle NdA del PdS.
- Il conferimento delle dotazioni territoriali dovute avviene mediante ... (*indicare la modalità: cessione di aree, asservimento di aree, monetizzazione, realizzazione di attrezzature, gestione di servizi*) nei termini precisati all'art. 9.3.
- Nella dotazione territoriale per servizi è compresa la quota di parcheggi, pubblici o asserviti all'uso pubblico, pari a mq. ... di cui all'art. 9.3 delle NdA del PdS.

Nota per la redazione relativa al punto 4.8

Proseguire, nel caso di stralci funzionali, inserendo la tabella relativa a funzioni, quantità e modalità di intervento.

4.8 La complessità dell'intervento, anche in relazione al perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti di cui all'art. 5, comporta la realizzazione di interventi edilizi privati, l'esecuzione di opere di urbanizzazione e/o di attrezzature per servizi la cui attuazione è disciplinata per n. ... stralci funzionali, così articolati:

- ...
- ...

4.9 La descritta suddivisione per stralci funzionali consente la realizzazione degli obiettivi per fasi di autonomia realizzativa e sufficienza di opere ed attrezzature, secondo la tempistica indicata nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere, in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione.

4.10 Eventuali mutamenti del mix funzionale comportano un nuovo apprezzamento da parte del Comune, preliminarmente alla presentazione di un successivo titolo abilitativo. L'apprezzamento deve essere svolto sia in relazione alla funzione da insediare che alla trasformazione ambientale/urbanistica dell'area d'intervento oggetto della presente convenzione, nonché, se dovuto, all'adeguamento delle dotazioni territoriali conferite.

4.11 La realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo della quota del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, qui sinteticamente descritte, riguarda:

- a) nelle aree oggetto di cessione per urbanizzazione primaria, le opere consistenti in ...;
 - b) nelle aree oggetto di cessione per urbanizzazione secondaria, le opere consistenti in ...;
 - c) nelle aree di proprietà comunale le opere consistenti in ...;
- come analiticamente dettagliato nell'art. 19.

4.12 La realizzazione di opere aggiuntive, qui sinteticamente descritte, riguarda:

- ...
- ...

come analiticamente dettagliato nell'art. 20.

Nota per gli uffici relativa al punto 4.13

Tale sistemazione non può essere prevista a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

4.13 La sistemazione a verde elementare (*da intendersi sistemazione a prato*) sull'area di cessione di pertinenza indiretta consiste in ...

4.14 La realizzazione di servizi alla persona, ai sensi dell'art. 8.3 delle NdA del PdS consiste

Nota per la redazione relativa al punto 4.15

Gli uffici redigono la disciplina della fattispecie relativa al riconoscimento della premialità.

4.15 Il soggetto attuatore si impegna fin da ora a garantire il raggiungimento del livello di ecosostenibilità definito dal Regolamento Edilizio, ai fini del riconoscimento della premialità relativa agli edifici per le diverse funzioni urbane oggetto dell'intervento.

- 4.16 La realizzazione dei distinti interventi edilizi privati è temporalmente correlata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione/attrezzature, in funzione dell'esigenza di dotare e/o implementare le urbanizzazioni primarie e di prevedere le attrezzature adeguate al carico urbanistico indotto dagli interventi edilizi.

ART. 5 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Note per la redazione

Si ritiene opportuno che siano richiamati gli obiettivi qualificanti dell'intervento, esplicitando le caratteristiche tipologiche di impostazione, quelle che devono essere rispettate nelle modifiche planovolumetriche, i margini di flessibilità, nonché il dimensionamento degli insediamenti, le dotazioni territoriali, le destinazioni e le modifiche funzionali non ammesse (obiettivi vincolanti).

- 5.1 Dall'esame istruttorio, è emerso che l'intervento di riqualificazione urbana persegue i seguenti obiettivi:

- ...;
- ...

- 5.2 L'articolazione dell'intervento per stralci funzionali consente il perseguimento degli obiettivi pubblici qualificanti, come segue:

- il primo stralcio ... (proseguire con la descrizione delle opere che consentono il raggiungimento di uno degli obiettivi previsto per il relativo arco temporale del cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere);
- il secondo stralcio ... (proseguire con la descrizione delle opere che consentono il raggiungimento di uno degli obiettivi previsto per il relativo arco temporale del cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere).

ART. 6 - FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO E VALUTAZIONI ECONOMICHE

Nota per gli uffici

L'elenco indicativo dei costi da valutare ai fini della fattibilità economica dell'intervento è riportato in calce al presente documento. La relazione economica dovrà essere corredata dalle voci di ricavo.

Gli uffici valutano i casi per i quali risulta opportuno precisare le voci economiche che hanno inciso sulle pattuizioni previste dalla presente convenzione in modo più significativo.

- 6.1 Si dà atto che la fattibilità/sostenibilità dell'intervento di trasformazione è dichiarata dal soggetto attuatore nella relazione economica deposita in atti comunali.

ART. 7 - ASPETTI PLANOVOLOMETRICI, PRESCRIZIONI PROGETTUALI E INDICAZIONI MORFOLOGICHE

- 7.1a Il progetto edilizio, dimostrata l'impossibilità dell'attuazione delle previsioni stabilite dall'art. ... punto ... (relativo a ciascun tipo di tessuto, tipologia o insieme), prevede a superamento delle prescrizioni un'edificazione ... (descrivere la soluzione planovolumetrica).

La soluzione planovolumetrica, unitamente alla relazione storico documentale, è stata valutata favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio con parere in data ... (PG ...).

7.1b Il progetto edilizio si discosta dalle indicazioni orientative morfologiche di cui alle lett. a) e b) dell'art. 17 delle Nda del PdR.

Detta soluzione planovolumetrica è stata assentita dalla Commissione per il Paesaggio con parere in data ... (PG ...).

Nota per gli uffici relativa al punto 7.2

Per le prescrizioni:

all'interno del NAF cfr. artt. 12 e 13 delle Nda del PdR

all'interno del TFR, tra gli ambiti ADR cfr. artt. 14 e 15 (all'interno dei tessuti individuati alle lett. a), b) e c) ovvero all'interno delle tipologie di cui alla lett. d), ovvero come insieme urbano unitario di cui alla lett. e) dell'art. 15 delle Nda del PdR).

Per le indicazioni orientative morfologiche:

all'interno del TFR ambiti ARU cfr. artt. 16 e 17 delle Nda del PdR.

7.2 In relazione agli obiettivi qualificanti dell'intervento edilizio di cui all'art. 5, costituiscono prescrizioni per l'edificazione ... (ad es. allineamenti, altezze, ...)

7.3 Il soggetto attuatore s'impegna a realizzare gli interventi descritti nel rispetto degli elementi prescrittivi di cui al precedente punto illustrati nelle planimetrie allegate sotto le lettere "..."

Nota per la redazione relativa al punto 7.4

Il punto si riferisce alle fattispecie 7.1a e 7.1b

7.4 Nel caso di variante ... (morfologica, planovolumetrica di cui ai punti 1a e 1b), il soggetto attuatore s'impegna a presentare alla Commissione per il Paesaggio la nuova soluzione progettuale per l'acquisizione del parere favorevole vincolante, ai fini della richiesta di un nuovo titolo abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Nota per la redazione relativa al punto 7.5

Confronto anche quanto previsto all'art. 26.2.

7.5 Nel caso di varianti progettuali che incidano sugli elementi prescrittivi definiti nelle planimetrie sopra elencate, il soggetto attuatore s'impegna a presentare una nuova proposta e, a seguito di istruttoria con esito favorevole, a sottoscrivere una modifica della presente convenzione, ai fini della richiesta di un nuovo titolo abilitativo o all'esercizio dell'attività edilizia.

Nota per la redazione relativa al punto 7.6

Il punto è da inserire nel caso di superamento delle prescrizioni relative al Vincolo dei Navigli.

7.6 Il progetto edilizio propone una soluzione planovolumetrica (tipologia di intervento ...) a superamento delle specifiche prescrizioni previste dai criteri di gestione del vincolo, al fine di ... (motivare ... consentire un più corretto inserimento ambientale dell'intervento edilizio senza vanificare le finalità del vincolo ...).

ART. 8 - UTILIZZO DEI DIRITTI EDIFICATORI DERIVANTI DA PEREQUAZIONE URBANISTICA E INCENTIVAZIONE

Nato per la redazione

Gli uffici redigono il presente articolo tenendo conto delle possibili fattispecie previste dal PGT.

- *Diritti edificatori maturati e utilizzati in loco degli incentivi derivanti da edilizia bioclimatica e risparmio energetico/concorso maturati, secondo le modalità previste dal PdR e conseguente annotazione sul Registro delle cessioni dei diritti edificatori;*
- *Diritti edificatori maturati e non utilizzati in loco e diritti derivanti da edilizia bioclimatica e risparmio energetico/concorso maturati, secondo le modalità previste dal PdR, e conseguente annotazione sul Registro delle cessioni dei diritti edificatori;*
- *Trasferimento di diritti volumetrici da pertinenza indiretta a pertinenza diretta con contestuale cessione delle aree;*
- *Trasferimento di diritti volumetrici da pertinenza diretta a pertinenza diretta con contestuale cessione/asservimento delle aree (compreso RIM, vincolo paesaggistico);*
- *Utilizzo in loco di diritti volumetrici già "staccati" e registrati, derivanti da perequazione, da trasferimenti o da incentivi – asservimento del diritto all'area di intervento;*
- *Trasferimento di diritti volumetrici contestualmente alla realizzazione previa asservimento, convenzionamento o accreditamento, previa valutazione dell'Amministrazione sul tipo di attrezzature per servizi. Utilizzazione di capacità edificatoria da contestuale realizzazione dei servizi; (in area o in edifici esistenti);*
- *Diritti edificatori maturati e non utilizzati in loco relativi a interventi di mantenimento e restauro di interi immobili di interesse storico e artistico per conservarli all'uso e all'utilità pubblica ove finalizzati all'ottenimento dell'incremento volumetrico previsto dall'art. 10.4 delle NdA del PdR e conseguente annotazione sul Registro delle cessioni dei diritti edificatori;*
- *Quota bonus volumetrico (produttivo) di cui all'art. 5.5 delle NdA del PdR con utilizzo in loco o trasferimento del diritto;*
- *Inserimento di funzioni urbane in servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione (art. 4.9 delle NdA del PdS);*
- *Inserimento di diritti edificatori in servizi pubblici localizzati su aree pubbliche, asservite all'uso pubblico o date in concessione (art. 4.9 delle NdA del PdS);*
- *Inserimento di funzioni urbane in aree destinate a infrastrutture per la mobilità e trasporto pubblico (art. 5.6 delle NdA del PdS).*

ART. 9 - CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

Nota per gli uffici

L'allegato 1 "Dotazioni territoriali – Schema modalità di computo", riporta le modalità di conferimento della dotazione territoriale.

Relativamente alla realizzazione di attrezzature lo schema pone in relazione le diverse ipotesi di regime giuridico proposto per la realizzazione dell'attrezzatura con la conseguente modalità di computo nella dotazione territoriale.

Nel caso di realizzazione di attrezzatura su area ceduta al Comune, nonché su area ceduta al Comune con mantenimento del diritto di superficie in capo al soggetto attuatore per "X" anni", ai fini della determinazione della superficie equivalente, gli uffici valutano le precisazioni inerenti le fattispecie 4.a e 4.b dell'allegato 1 e integrano il punto 9.3.

- 9.1 Le dotazioni territoriali sono reperite, in tutto o in parte, in aree, in attrezzature destinate a servizi su aree cedute o già di proprietà comunale, ovvero su aree di proprietà privata, in conformità a quanto dispongono l'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e gli art. 3, 8 e 9 delle NdA del PdS, secondo le modalità precisate nei successivi punti.

- 9.2 Ai sensi dell'art. 46, comma 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 9, comma 1.1 delle Nda del PdS, è consentito, in alternativa al reperimento e alla cessione di aree a titolo gratuito, il ricorso alla monetizzazione delle stesse mediante la corresponsione di un corrispettivo in denaro.
- 9.3 Il soggetto attuatore ha reperito le dotazioni territoriali secondo le seguenti modalità:
- cessione di aree della superficie complessiva di mq. ... descritte all'art. ...;
 - asservimento di aree ... della superficie complessiva di mq. ... descritte all'art. ...;
 - monetizzazione per un importo pari euro ... corrispondenti a mq. ... come descritto all'art. ..., in quanto la cessione di aree di cui all'art. ... non garantisce completamente la dotazione territoriale dovuta;
 - realizzazione di un'attrezzatura destinata a servizi di ... avente una superficie di mq. ..., descritta all'art.
Il valore riconosciuto al soggetto attuatore per la realizzazione dell'attrezzatura è pari a euro ..., come precisato all'art. 23, equivalente ad un'area della superficie di mq. ... calcolata in base al valore di monetizzazione per la zona di riferimento, secondo quanto precisato all'art. 21;
 - gestione dell'attività del servizio di per un importo pari a euro ..., equivalente ad un'area della superficie di mq. ... calcolata in base al valore di monetizzazione per la zona di riferimento, secondo quanto precisato all'art. 17,
- 9.4 Si dà atto che la cessione di aree, la monetizzazione, nonché la realizzazione (e/o la gestione) del servizio, soddisfa l'intero fabbisogno di dotazioni territoriali.

ART. 10 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 10.1.a Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale e per espressa previsione del PGT e dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, il soggetto attuatore ha presentato al Settore Sportello Unico per l'Edilizia dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la non necessità di Indagini Ambientali Preliminari per tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana proposto, come risulta dagli atti in data ... (PG ...), in virtù della certificazione di avvenuta bonifica/provvedimento di conclusione positiva del procedimento di bonifica, in atti ...
- 10.1.b Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale e per espressa previsione del PGT e dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, il soggetto attuatore ha presentato al Settore Sportello Unico per l'Edilizia e agli Enti competenti dichiarazione sostitutiva di atto notorio concernente gli esiti delle Indagini Ambientali Preliminari, come risulta dalla nota in data ... (PG ...) dimostranti la compatibilità dello stato di qualità delle matrici ambientali per tutte le aree con l'intervento di riqualificazione urbana proposto.
- 10.1.c Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale e per espressa previsione del PGT e dell'art. 10 del Regolamento Edilizio, non è necessaria la verifica dello stato di qualità delle matrici ambientali per tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana proposto.

Nota per gli uffici relativa ai punti 10.1.d e 10.1.e

Il progetto operativo di bonifica deve essere definitivo ed esecutivo e riguardare tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana.

Nel caso di lotti di bonifica coincidenti con la perimetrazione degli strolci funzionali, l'approvazione del progetto operativo di bonifica di livello esecutivo può avvenire anche in relazione alla tempistica indicata nel

cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere per l'attuazione degli stralci funzionali.

In tale caso deve essere prevista la garanzia di cui all'art. 33.2.b per le aree di cessione interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione/attrezzature del primo stralcio valutando il relativo importo di concerto con il Settore Bonifiche.

Nel caso di lotti di bonifica non coincidenti con la perimetrazione degli stralci funzionali l'approvazione del progetto operativo di bonifica di livello esecutivo deve riguardare tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana.

10.1.d Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale è stato avviato il procedimento di bonifica con comunicazione in data ... (PG ...) ed è stato approvato e autorizzato dal Comune il progetto operativo di bonifica di livello ... mirato agli obiettivi di qualità tabellari con autorizzazione in data ... (PG ...) per tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana proposto.

10.1.e Ai sensi della normativa vigente in materia ambientale e per espressa previsione del PGT e dell'art. 10 del Regolamento Edilizio è stato avviato il procedimento di bonifica con comunicazione in data ... (PG ...) ed è stato approvato e autorizzato dal Comune il progetto operativo di bonifica/messa in sicurezza con analisi di rischio con autorizzazione in data ... (PG ...) per tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana proposto.

Nota per la redazione

I punti seguenti riguardano le fattispecie 10.1.d e 10.1.e

10.2.a L'intervento di bonifica di tutte le aree dell'intervento di riqualificazione urbana proposto/di tutte le aree comprese nel primo stralcio funzionale è stato completato ed è stato rilasciato il certificato n. ... in data ...

10.2.b L'intervento di bonifica relativo al primo stralcio funzionale, autorizzato con rapporto in data ... (PG ...), è stato avviato ed è attualmente in corso; pertanto il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato ma l'avvio dei lavori concernenti gli interventi edilizi privati e le opere di urbanizzazione e attrezzature comprese nel primo stralcio è comunque condizionato alla conclusione del procedimento di bonifica e al rilascio delle eventuali certificazioni relative al primo stralcio. L'inizio lavori delle opere di urbanizzazione e attrezzature comprese negli stralci successivi potrà essere presentato soltanto alla conclusione dei procedimenti di bonifica e al rilascio delle eventuali certificazioni relative agli stralci successivi nei tempi previsti dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

Nota per gli uffici per il punto 10.3

Il punto riguarda la sola fattispecie 10.1.e ancorché l'intervento di bonifica/messa in sicurezza riguardi le aree cedute interessate dalle opere di urbanizzazione/attrezzature.

- *L'importo è corrisposto alla stipula della presente convenzione e comunque prima della presentazione della dichiarazione inizio lavori.*
- *In assenza di una valutazione specifica sulla riduzione del valore dell'area indotta dal vincolo/limitazione alle possibili trasformazioni successive, la quantificazione del minor valore è definita dal Settore Bonifiche nella misura del 50% della differenza tra il costo di bonifica sostenuto e il costo di bonifica da sostenere per la completa eliminazione delle passività residue.*

10.3 In considerazione della complessità dell'intervento di riqualificazione urbana, nonché dell'interesse pubblico alla realizzazione di opere e attrezzature, è stata operata, con

rapporto in data ... (PG ...) una valutazione economica complessiva rapportata anche alla quantificazione del minor valore delle aree cedute derivante dalle limitazioni ad eventuali ulteriori interventi di trasformazione con o senza mutamento delle destinazioni d'uso delle stesse, come esposto nell'art. 6.

- 10.4 Nel caso in cui, in corso di realizzazione dell'intervento di bonifica, si rendesse necessaria una variante al progetto di bonifica che incida sulla quantificazione economica citata al punto precedente, il Comune determinerà l'eventuale importo a conguaglio inerente le ulteriori limitazioni dell'utilizzo delle aree.

ART. 11 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

11.1 Il soggetto attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree della superficie complessiva di mq. ... necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della l. 1150/1942 s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della l.r. 12/2005 e s.m.i., e precisamente:

- a) area della superficie di mq. ..., indicata in tinta ... sul tipo catastale, in scala 1:1.000, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ...
- b) area della superficie di mq. ..., indicata in tinta sul tipo catastale, in scala 1:1.000, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai ...del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ...

ART. 12 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

12.1 Il soggetto attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree della superficie complessiva di mq. ... necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della l. 1150/1942 e s.m.i., nonché ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della l.r. 12/2005 e s.m.i., e precisamente:

- a) area della superficie di mq. ... circa indicata in tinta ... sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali ... del foglio ...
- b) area della superficie di mq. ... circa, indicata in tinta ... sul tipo catastale, in scala 1:1.000, allegato alla presente convenzionato sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ...

12.2.a Il soggetto attuatore cede, inoltre, a titolo gratuito al Comune che, a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area della superficie complessiva di mq. indicata in tinta ... sul

tipo catastale in scala 1:1000, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", riservandosi il diritto di superficie per un periodo di anni ..., a decorrere dalla stipula della presente convenzione, salvo rinnovo, come precisato all'art. 16.

Detta area è individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ...

- 12.2.b Il soggetto attuatore cede, inoltre, a titolo gratuito al Comune che accetta, l'area indicata in tinta ... sul tipo catastale in scala 1:1000, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", mantenendo la proprietà dell'edificio già esistente ed insieme il diritto di superficie per un periodo di anni ..., a decorrere dalla stipula della presente convenzione, salvo rinnovo, come precisato all'art. 16.

Detta area è individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ... COERENZE, a partire da nord e in senso orario: ...

ART. 13 - CESSIONE DI AREA DI PERTINENZA INDIRETTA

- 13.1 Il soggetto attuatore cede, a titolo gratuito, al Comune, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area della superficie di mq. ... necessaria all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 11, comma 8, delle NdA del PdR, indicata in tinta ... sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali ... del foglio ...

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali ... del foglio ...

Nota per la redazione

Di seguito si riportano alcune ipotesi di utilizzo della S.I.p.:

13.2.a Ipotesi relativa all'utilizzo in loco di tutta la S.I.p.;

13.2.b Ipotesi relativa all'utilizzo in loco di parte della S.I.p.;

13.2.c. Ipotesi relativa al mancato utilizzo in loco della S.I.p.

- 13.2a Il soggetto attuatore e il Comune danno atto che la superficie dell'area di mq. ... è stata determinata a seguito di rilievo svolto in contraddittorio tra le parti. A tale superficie corrisponde una S.I.p. pari a mq. che viene utilizzata nella superficie fondiaria di cui all'art. ...

A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione, vengono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori, la cessione dell'area di pertinenza indiretta e la corrispondente S.I.p. utilizzata interamente nella superficie fondiaria.

- 13.2.b Il soggetto attuatore e il Comune danno atto che la superficie dell'area di mq. ... è stata determinata a seguito di rilievo svolto in contraddittorio tra le parti. A tale superficie corrisponde una S.I.p. pari a mq. che per mq. ... viene utilizzata nella superficie fondiaria e per mq. ... viene considerata diritti edificatori.

A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione vengono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori, la cessione dell'area di pertinenza indiretta, nonché i diritti edificatori residui, ai fini del rilascio del certificato dei diritti edificatori.

- 13.2.c Il soggetto attuatore e il Comune danno atto che la superficie dell'area di mq. ... è stata determinata a seguito di rilievo svolto in contraddittorio tra le parti. A tale superficie corrisponde una S.I.p. pari a mq. che viene considerata diritti edificatori.

A seguito della registrazione e trascrizione della presente convenzione vengono annotati nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori, la cessione dell'area di pertinenza indiretta e i diritti edificatori perequati, ai fini del rilascio del certificato dei diritti edificatori.

ART. 14 - COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SERVITU' DI USO PUBBLICO A TEMPO INDETERMINATO

14.1 Il soggetto attuatore costituisce, a titolo gratuito, a tempo indeterminato, sulle aree della superficie complessiva di mq. ..., diritto di servitù di uso pubblico a favore del Comune che, a mezzo del suo rappresentante legale, sin da ora accetta, con lo scopo di ...

Dette aree sono individuate sul tipo catastale in scala 1:1.000, allegato alla presente convenzione sotto la lettera "...", come segue:

- a) area della superficie di mq. ..., indicata con ed individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio ... mappale ... (parte);
COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali ... del foglio
- b) area della superficie di mq. ..., indicata con ed individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio ..., mappale ... (parte);
COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali ... del foglio

14.2 I costi e le spese relative alla gestione e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree di cui al precedente punto, saranno sempre ad esclusivo e totale carico del soggetto attuatore e/o dei suoi aventi causa e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico nei termini e secondo le modalità descritte nell'art. 32.

ART. 15 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE/L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE

15.1 Le aree oggetto di cessione, di cui agli artt. ... e ..., (*e di asservimento di cui all'art. ...*) sono cedute (*o asservite*) libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti (*ad eccezione della servitù descritta all'art. ... costituita con la presente convenzione*) e da oneri di imposta. Tale stato di fatto e di diritto delle aree è condizione necessaria affinché il Comune addivenga alla sottoscrizione della presente convenzione, fermo restando quanto precisato in ordine agli obblighi ambientali nell'art. 10.

15.2 Il soggetto attuatore esprime per tali cessioni (*e asservimenti*) 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.

Il soggetto attuatore si fa, altresì, garante per evizione e tiene sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a procedure di condono non concluse su eventuali immobili già insistenti sulle aree oggetto di cessione.

A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute (*e asservite*) da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, il soggetto attuatore ha consegnato al Comune i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio a nome del soggetto attuatore e i certificati ipotecari (*o specifica dichiarazione sostitutiva degli stessi*)

inserita nella relazione notarile di seguito citata) facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del ...

Detti certificati (o detta specifica dichiarazione sostitutiva) dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale (o dichiarazione sostitutiva integrativa) facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute (e asservite) da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino al giorno di trascrizione della presente convenzione.

Al momento della stipula della presente convenzione, il soggetto attuatore 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, fatto salvo quanto sopra menzionato.

- 15.3 Il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese, in accordo con il Comune, a procedere alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale, nonché alla volturazione all'Agenzia delle Entrate, di tutti gli immobili oggetto di cessione e/o asservimento con la presente convenzione; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune, preliminarmente alla consegna definitiva delle aree e, comunque, nel rispetto della tempistica prevista dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.
- 15.4 Le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle attrezzature, sono messe a disposizione del soggetto attuatore a titolo gratuito, con verbale da redigere entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo, secondo quanto previsto all'art. 30, nel rispetto della tempistica prevista dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.
- Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le relative responsabilità, comprese quelle di custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore.
- 15.5 Il soggetto attuatore s'impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcuna nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata. Diversamente, se le stesse aree risultassero di misura inferiore a quella qui indicata, il soggetto attuatore s'impegna a versare a titolo di monetizzazione l'importo corrispondente alla superficie mancante, al prezzo indicizzato previsto nella zona oggetto di intervento.

ART. 16 - REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE, DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE QUALI DOTAZIONI TERRITORIALI

Nota per la redazione

L'articolo è redatto ipotizzando le fattispecie riportate nell'allegata 1 "Dotazioni territoriali – Schema modalità di computo":

- a) realizzazione di attrezzatura su area ceduta al Comune o su area già di proprietà comunale (cfr. All. 1 - fattispecie 4.a e 4.c);*
- b) realizzazione di attrezzatura su area ceduta al Comune con mantenimento del diritto di superficie in capo al soggetto attuatore e successiva acquisizione al patrimonio del Comune alla scadenza del diritto di superficie (cfr. All.1 - fattispecie 4.b);*
- c) realizzazione di attrezzatura (attraverso ristrutturazione di edificio esistente) con mantenimento della*

proprietà dell'edificio esistente e insieme del diritto di superficie da parte del soggetto attuatore (cfr. "All. 1- caso particolare fattispecie 4.b).

16.1.a) Il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, un'attrezzatura della superficie ... nell'area ceduta (o già di proprietà comunale) indicata in tinta ... sul tipo catastale ... allegato sotto la lettera ... e descritta all' art. ... lett. ... (oppure nell'edificio esistente ...), destinata a servizio di ...

L'attrezzatura destinata a servizio di ... dovrà essere realizzata in conformità al progetto definitivo e al permesso di costruire convenzionato, nonché secondo quanto previsto dagli artt. ... (rinvio alla disciplina specifica degli articoli dedicati: progettazione, esecuzione collaudo, presa consegna, gestione, garanzie, penali, etc.) della presente convenzione.

Il servizio, costituito da attrezzatura e gestione dello stesso, in esito al procedimento di valutazione di cui all'art. 3 delle NdA del PdS, conclusosi favorevolmente, è stato considerato idoneo ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva e riconosciuto quale servizio di interesse pubblico o generale, come risulta da ... (verbale, determinazione conclusiva di cds, pareri, ...).

Nota per gli uffici relativa ai punti 16.1.b e 16.1.c

Gli uffici integrano i rispettivi punti disciplinando il regime giuridico.

Di seguito si espone una possibile traccia.

Il soggetto attuatore e il Comune convengono che:

- *nel caso di cessazione del servizio nell'edificio di cui al punto ... può essere insediato, previo benestare del Comune, un nuovo servizio, purché questo sia riconosciuto di interesse pubblico o generale;*
- *l'edificio rimane nella piena proprietà e disponibilità del superficiario, per la durata stabilita nell'art. ... e dovrà essere mantenuto in buone condizioni di manutenzione e di efficienza, secondo la diligenza del buon padre di famiglia, in modo che alla scadenza del termine indicato all'art. ... lo stesso risulti in buono stato di conservazione e idoneo all'uso, compatibilmente con il degrado e l'obsolescenza dovuti al decorso del tempo;*
- *allo scadere del termine di ..., il diritto di superficie si estingue e l'edificio accede all'area ceduta al Comune che diventa proprietario della costruzione e degli impianti infissi al suolo in conformità all'art. 953 cod. civ., senza versamento di alcun rimborso o indennità a nessun titolo, dandosi atto che in considerazione di quanto stabilito all'art. ... si è già tenuto conto in sede di determinazione delle dotazioni territoriali dovute e conferite;*
- *qualora, almeno un anno prima della scadenza, il superficiario ne richieda il rinnovo, il diritto di superficie potrà essere rinnovato, previa stipulazione di un accordo tra le parti;*
- *è ammesso il trasferimento della proprietà superficaria, previo benestare del Comune, e sempre che il soggetto subentrante si impegni a rispettare gli obblighi e le finalità di interesse pubblico previste dalla presente convenzione;*
- *il superficiario è obbligato a stipulare un contratto di assicurazione avente ad oggetto l'edificio contro i danni alle persone o cose nonché contro i rischi di incendio (cfr. art. 33). Nel caso in cui l'edificio risulti danneggiato in tutto o in parte per causa di incendio, il superficiario si obbliga a destinare quanto riscosso dalla Compagnia di Assicurazione alla ricostruzione dell'edificio, almeno sino alla concorrenza, rimanendo, comunque, il superficiario obbligato alla ricostruzione del fabbricato; nel caso invece che si verificino danni all'edificio per cause di forza maggiore diverse dall'incendio, il superficiario non sarà obbligato a ricostruire l'edificio danneggiato e potrà riconsegnare la proprietà al Comune libera e sgombra.*

La traccia prosegue con l'ipotesi di realizzazione di un'attrezzatura destinato ad asilo nido.

16.1.b) Il soggetto attuatore, quale superficiario sul suolo, realizza nell'area indicata in tinta sul tipo catastale ... qui allegato sotto la lettera "...", di cui all'art. ... lett. ..., a proprie cure e spese, un'attrezzatura della superficie di ... destinata a servizio di ..., quale servizio di interesse pubblico o generale.

L'attrezzatura destinata a servizio di ... dovrà essere realizzata in conformità al progetto definitivo e al relativo al permesso di costruire convenzionato, nonché secondo quanto previsto dagli artt. ... (rinvio alla disciplina specifica degli articoli dedicati: progettazione, esecuzione collaudo, presa consegna, gestione, garanzie, penali, etc.) della presente convenzione.

Il servizio, costituito dall'attrezzatura e dalla gestione dello stesso, in esito al procedimento di valutazione di cui all'art. 3 delle NdA del PdS conclusosi favorevolmente, è stato considerato idoneo ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva e riconosciuto quale servizio di interesse pubblico o generale, come risulta da ... (verbale, determinazione conclusiva di cds, pareri, ...).

16.1.c Il soggetto attuatore, quale proprietario superficario, si obbliga a destinare l'edificio della superficie di mq. ... a servizio di ..., quale servizio di interesse pubblico o generale e ad eseguire, a propria cura e spese, gli interventi edilizi di ... (manutenzione ordinaria/straordinaria, risanamento, ristrutturazione), in conformità al progetto definitivo e al permesso di costruire convenzionato, nonché secondo quanto previsto dagli artt. (rinvio alla disciplina specifica degli articoli dedicati: progettazione, esecuzione collaudo, presa consegna, gestione, garanzie, penali, etc.) della presente convenzione.

Il servizio, costituito dall'attrezzatura e dalla gestione dello stesso, in esito al procedimento di valutazione di cui all'art. 3 delle NdA del PdS conclusosi favorevolmente, è stato considerato idoneo ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva e riconosciuto quale servizio di interesse pubblico o generale, come risulta da ... (verbale, determinazione conclusiva di cds, pareri, ...).

16.2 Il progetto definitivo prevede la realizzazione di un'attrezzatura (es. asilo nido) avente la superficie complessiva di mq. ... con area di pertinenza a verde.

L'asilo nido è costituito da n. ... posti ed è organizzato in tre sezioni: ... (descrizione del progetto).

Nota per gli uffici relativa al punto 16.3

Nel punto è descritto l'ipotesi di realizzazione dell'attrezzatura su area ceduta al Comune e pertanto nessun valore è attribuito alla stessa.

Gli uffici implementano il contenuto del punto in relazione all'ipotesi di regime giuridico proposto per la realizzazione dell'attrezzatura e con riferimento alle fattispecie dell'allegato 1 "Datazioni territoriali – Schema modalità di computo".

- *Ipotesi di realizzazione di attrezzatura su area ceduta al Comune;*
- *Ipotesi di realizzazione di attrezzature su area ceduta al Comune con mantenimento del diritto di superficie in capo al soggetto attuatore e successiva acquisizione al patrimonio del Comune alla scadenza del diritto di superficie;*
- *Ipotesi di realizzazione di attrezzature su area di proprietà comunale;*
- *Ipotesi di realizzazione di attrezzatura su area su area privata.*

Nell'ipotesi di realizzazione di attrezzatura su area privata, il soggetto attuatore si obbliga alla gestione del servizio, e nessun valore/superficie viene riconosciuto per la realizzazione dell'attrezzatura ad eccezione dell'eventuale valore commisurato alla gestione e con applicazione di quanto previsto di cui al punto 17.2.b. In tale caso la convenzione dovrà riportare prescrizione del vincolo a tempo indeterminato di destinazione ad attività di interesse pubblico della realizzando attrezzatura a ciò finalizzata con applicazione altresì della disciplina prevista per i servizi di cui all'art. 8.3 delle NdA del PdS disciplinata all'art. 18.

16.3 Si dà atto che il valore dell'attrezzatura risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo è pari a euro e che il riconosciuto a scomputo è pari a euro ..., come descritto all'art. 23.



Tale valore è equivalente ad un'area della superficie di mq. ... calcolata a partire dal valore di monetizzazione di €/mq. ... (...) stabilito, per la zona n. ... "...", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, come aggiornata dalla deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ... (inserire ultimo aggiornamento vigente al momento della stipula).

ART. 17 - GESTIONE DEL SERVIZIO

Nota per la redazione

Il presente articolo è stato redatto ipotizzando la gestione di un asilo nido.

17.1 La gestione dell'attrezzatura destinata ad asilo nido è articolata in attività principali, tipiche ed essenziali del servizio, nonché in attività secondarie, funzionali e strumentali a quelle principali.

Nota per gli uffici relativa al punto 17.2 e 17.5

Nel caso in cui il valore dell'attività di gestione del servizio non sia computato nella dotazione, inserire il punto 17.2.a e non inserire il 17.5.

Nel caso in cui il valore dell'attività di gestione del servizio sia computato nella dotazione inserire il punto 17.2.b e il 17.5.

17.2.a Il soggetto attuatore ha individuato nella ... (Società/Cooperativa) il soggetto gestore del servizio, come precisato nella convenzione .../regolamento d'uso.

17.2.b Il soggetto attuatore assume la veste di stazione appaltante e avvia, entro 30/60 giorni dalla stipulazione della convenzione, le procedure per l'affidamento del servizio, a propria cura e spese, nel rispetto della normativa vigente in materia.

17.3 Il contratto tra il soggetto attuatore e il soggetto gestore disciplina:

- la gestione integrale dell'asilo nido, compresa la gestione amministrativa, da parte del soggetto gestore in nome proprio e per conto del soggetto attuatore a propria cura, rischi e spese, secondo il progetto organizzativo, gestionale e pedagogico approvato dalla Direzione del ... Settore ...;
- le reciproche obbligazioni tra il soggetto attuatore ed il soggetto gestore riguardanti:
 - a) le condizioni contrattuali di utilizzazione dell'immobile adibito ad asilo nido (*comodato gratuito; locazione verso corrispettivo*);
 - b) la durata del contratto in relazione alla durata prevista per il vincolo di asservimento o di funzione ovvero in relazione al diritto di superficie, nonché eventuale rinnovo alla scadenza;
 - c) la gestione delle attività principali (*cura e assistenza degli utenti; progettazione educativa; inserimento dei bambini; rapporti relazionali e coinvolgimento delle famiglie, attività comunicative; servizio di refezione*);
 - d) la gestione delle attività secondarie (*servizi di pulizia; servizio di lavaggio, asciugatura e guardaroba*);
 - e) i requisiti del personale (*educatori, coordinatore, personale di sostegno per bambini disabili; personale addetto ai servizi*), con l'obbligo di rispetto di tutta la normativa riguardante il lavoro subordinato (*l'applicazione contrattuale per tutti gli operatori educativi ed ausiliari componenti l'organico del servizio; l'applicazione della normativa in materia antiinfortunistica, di sicurezza dei lavoratori e degli utenti*);
 - f) le modalità di assistenza sanitaria e di consulenza per lo sviluppo psicologico e sociale degli utenti, nonché la vigilanza igienico-sanitaria sulla struttura;

- g) i profili economici di erogazione del servizio (*corrispettivo mensile del servizio a bambino secondo le tariffe convenzionate con il Comune*);
- h) la predisposizione di un regolamento interno alla struttura che assicuri forme di partecipazione alla progettazione educativa ed alla realizzazione dei programmi;
- i) la costituzione di un comitato di gestione dell'asilo nido che eserciti la funzione di controllo su: la predisposizione del regolamento della struttura; il rispetto degli standard quantitativi e qualitativi del servizio, il rispetto della normativa igienico sanitaria; la qualità del servizio di refezione;
- l) le verifiche da parte del Comune, alla presenza del soggetto attuatore e del soggetto gestore in merito alla rispondenza delle attività svolte a quanto previsto nel contratto in ordine al progetto organizzativo ed educativo nonché alle indicazioni del Comune; il rispetto degli standard operativi e di qualità; il rispetto delle norme contrattuali e previdenziali nei confronti del personale impiegato;
- m) la disciplina delle condizioni manutentive dell'immobile e degli arredi, al fine di garantire la sua completa idoneità allo svolgimento del servizio;
- n) la disciplina dei casi di inadempimento e di risoluzione del contratto, nonché l'individuazione dei casi di applicazione delle penali per violazione degli obblighi concernenti le attività di gestione del servizio;
- o) la prestazione di un'adeguata garanzia bancaria o assicurativa per eventuale responsabilità del soggetto gestore e risarcimento conseguente a danni causati alle persone e alle cose procurati nell'esecuzione del servizio.

17.4 Il soggetto attuatore si obbliga a trasmettere al Comune copia del contratto di gestione del servizio entro 30/60 giorni dalla stipulazione dello stesso, nonché a comunicare tempestivamente ogni variazione dell'attività di gestione che possa incidere sulla previsione di utilizzo dell'immobile quale servizio di interesse pubblico o generale.

17.5 Si dà atto che il Settore competente sulla base dei parametri economici riferiti a tale attività ha attribuito alla gestione del servizio per un periodo di ... il valore pari a euro ...
Tale valore, in base al principio di equivalenza dei costi espresso dal PGT, è equivalente ad un'area della superficie di mq. ... calcolata a partire dal valore di monetizzazione di €/mq. ... (...) stabilito, per la zona n. ... "...", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, così come aggiornata dalla deliberazione della Giunta Comunale n. ... del ... (*inserire ultimo aggiornamento vigente al momento della stipula*).

ART. 18 - REALIZZAZIONE DI SERVIZI ALLA PERSONA AI SENSI DELL'ART. 8 DELLE NDA DEL Pds E CRITERI DI GESTIONE

Nota per la redazione

Il contenuto del primo punto è suddiviso in due tracce alternative concernenti rispettivamente la realizzazione di attrezzatura o servizio con costituzione di servizi di uso pubblico o con previsione di vincolo funzionale. Le due tracce sono, quindi, articolate secondo le ipotesi di localizzazione dell'attrezzatura in area libera o in edificio esistente.

Traccia 1 - Realizzazione di attrezzatura del servizio con costituzione di servizi di uso pubblico

18.1.a. Nel caso di area libera

18.1.b. Nel caso di edificio esistenti

Traccia 2 - Realizzazione di attrezzatura del servizio con previsione di vincolo funzionale

18.1.c. Nel caso di area libera

18.1.d. Nel caso di edificio esistente

Nel caso di servizio accreditato verrà effettuato una valutazione specifica sulla necessità di prevedere la

- 18.1.a Il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, nell'area di proprietà privata della superficie di mq ... indicata ... sul tipo catastale ... in scala ... individuata al catasto terreni, foglio ..., mappale ..., un intervento edilizio di nuova costruzione avente una superficie di mq. ... per l'insediamento del servizio di interesse pubblico o generale.
L'intervento deve essere realizzato secondo il progetto edilizio ... allegato alla richiesta del permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia ed ambientale per la tipologia del servizio che viene localizzato e gestito.
Il soggetto attuatore costituisce diritto di servitù di uso pubblico, a titolo gratuito, a favore del Comune, sull'area di proprietà privata di pertinenza del servizio, nonché sulle superfici immobiliari adibite al servizio stesso, secondo quanto previsto dall'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i., nonché dall'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS. Le superfici delle unità immobiliari adibite a servizio, su cui è costituito il diritto di servitù di uso pubblico sono puntualmente indicate ... nell'elaborato grafico ...
Il diritto di servitù viene costituito sulle superfici di cui ai punti precedenti per un periodo di anni ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione, in funzione di quanto convenuto nel contratto stipulato tra il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio, fermo restando quanto previsto al successivo punto (*rinnovo*).
- 18.1.b Il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, un intervento edilizio di ... (*qualifica dell'intervento: ristrutturazione/risanamento ...*) dell'edificio esistente per l'insediamento del servizio ... di interesse pubblico o generale per una superficie di mq.
L'intervento edilizio viene realizzato nelle unità immobiliari individuate nell'elaborato grafico in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. "... " e contraddistinte nel catasto fabbricati al foglio ... mappali ..., secondo il progetto edilizio allegato alla richiesta del permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia ed ambientale per la tipologia del servizio che viene localizzato e gestito.
Il soggetto attuatore costituisce diritto di servitù di uso pubblico, a titolo gratuito, a favore del Comune, sulle superficie di mq. ... delle unità immobiliari sopra descritte, destinate a servizio di interesse pubblico o generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i. dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS.
Il diritto di servitù viene costituito sulle superfici di cui ai punti precedenti per un periodo di anni ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione, in funzione di quanto convenuto nel contratto stipulato tra il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio, fermo restando quanto previsto al successivo punto (*rinnovo*).
Si dà atto che l'edificio in oggetto è stata edificato mediante licenza/concessione edilizia/permesso costruire in data ... atti ..., con le seguenti destinazioni ... e la seguente S.I.p.
...
- 18.1.c Il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, nell'area di proprietà privata della superficie di mq ... indicata ... sul tipo catastale ... in scala ... individuata al catasto terreni, foglio ... mappale ... un intervento edilizio di nuova costruzione avente una superficie di mq. ... per l'insediamento del servizio ... di interesse pubblico o generale.
L'intervento deve essere realizzato secondo il progetto edilizio ... allegato alla richiesta del permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia ed ambientale per la tipologia del servizio che viene localizzato e gestito.
Il soggetto attuatore e il Comune convengono che viene apposto vincolo funzionale sull'area di proprietà privata di pertinenza del servizio descritta al punto precedente, nonché sulle

superfici immobiliari adibite al servizio stesso, secondo quanto previsto dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS. Le superfici delle unità immobiliari adibite a servizio, su cui viene apposto il vincolo funzionale, sono puntualmente indicate ... nell'elaborato grafico ...

Le superfici di cui ai punti precedenti vengono assoggettate a tale vincolo per un periodo di anni ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione, in funzione di quanto convenuto nel contratto stipulato tra il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio, fermo restando quanto previsto al successivo punto (*rinnovo*).

- 18.1.d Il soggetto attuatore realizza, a propria cura e spese, un intervento edilizio di ... (*qualifica dell'intervento: ristrutturazione/risanamento ...*) dell'edificio esistente per l'insediamento nella superficie di mq. del servizio di ... di interesse pubblico o generale.

L'intervento deve essere realizzato nelle unità immobiliari individuate nell'elaborato grafico in scala 1:1000 qui allegato sotto ... e contraddistinte nel catasto fabbricati al foglio ... mappali ... secondo il progetto edilizio allegato alla richiesta del al permesso di costruire convenzionato e nel rispetto della normativa urbanistico-edilizia ed ambientale per la tipologia del servizio che viene localizzato e gestito.

Il soggetto attuatore e il Comune convengono che viene apposto vincolo funzionale sulla superficie di mq. ... delle unità immobiliari sopra descritte, destinate a servizio di interesse pubblico o generale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 10, della l.r. 12/2005 e s.m.i. e dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS.

Le superfici di cui ai punti precedenti vengono assoggettate a tale vincolo per un periodo di anni ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione, in funzione di quanto convenuto nel contratto stipulato tra il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio, fermo restando quanto previsto al successivo art. ... (*rinnovo*).

Si dà atto che l'edificio in oggetto è stata edificato mediante licenza/concessione edilizia/permesso costruire in data ... atti ..., con le seguenti destinazioni ... e la seguente S.l.p.

...

Nota per la redazione

Il contenuto del secondo punto disciplina la fattispecie della gestione del servizio nel caso in cui il soggetto gestore sia diverso dal soggetto attuatore.

- 18.2 Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio si obbligano, nei confronti del Comune, a dare attuazione al servizio di ... per un periodo di anni ..., decorrenti dalla data ..., in conformità alle caratteristiche prestazionali e nel rispetto delle modalità di gestione stabilite dalla convenzione .../regolamento d'uso (*che devono prevedere, tra l'altro, ai fini del convenzionamento, ad esempio, l'offerta del servizio a tariffe/costi da concordare con il competente Settore comunale*).

Il predetto termine potrà essere prorogato da dette parti, secondo quanto previsto ai successivi punti ... (*modalità, rinnovo e scadenza*).

Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio si obbligano a comunicare, inoltre, al Comune la data di effettivo avvio della gestione del servizio, nonché le eventuali modifiche del loro rapporto contrattuale che possono incidere sui contenuti della presente convenzione (*es.: cessazione del servizio da comunicare entro n. ... giorni dal verificarsi della stessa*).

Il Comune si riserva la facoltà di effettuare controlli e sopralluoghi volti ad accertare l'effettivo utilizzo e il regolare svolgimento del servizio di ...

Il soggetto attuatore garantisce l'utilizzo delle unità immobiliari sopra descritte a servizio di interesse pubblico o generale, indipendentemente dal contratto con il soggetto gestore del servizio, almeno per la durata di anni ... (*pari alla durata di gestione del servizio proposta e*

valutata), in considerazione del processo di valutazione di cui all'art. 3 delle NdA del PdS svolto dal Comune.

Il soggetto attuatore prende atto che dalla data di cessazione della gestione del servizio da parte del soggetto gestore o dall'accertamento del mancato (o irregolare svolgimento) del servizio stesso, secondo quanto stabilito dalla convenzione .../Regolamento d'uso, decorreranno i termini per gli adempimenti previsti dall'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS, come disciplinati dai punti successivi della presente convenzione.

Nota per la redazione relativa al punto 18.3

Il contenuto del seguente punto è articolato secondo due fattispecie concernenti il riconoscimento dei diritti edificatori.

18.3.a. Diritti edificatori derivanti dall'indice Ut unico applicato all'area (per le fattispecie 18.1.a e 18.1.c)

18.3.b. Diritti edificatori derivanti da S.I.p. relativa all'edificio esistente (per le fattispecie 18.1.b e 18.1.d)

18.3.a Il soggetto attuatore e il Comune convengono che, in virtù della costituzione della servitù di uso pubblico sulla superficie (o in virtù del convenzionamento che prevede il vincolo funzionale) di cui al punto 1, nonché dell'insediamento del servizio, viene riconosciuta una S.I.p. pari a mq. ..., quale diritti edificatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS.

18.3.b Il soggetto attuatore e il Comune convengono che, in virtù della costituzione della servitù di uso pubblico sulle unità immobiliari (o in virtù del convenzionamento che prevede il vincolo funzionale) di cui al punto 1, nonché dell'insediamento del servizio, la S.I.p. di mq. ... esistente, afferente le predette unità in cui si localizza il servizio, relativa a parte (o al totale) della S.I.p. del titolo abilitativo originario, non concorre a costituire la S.I.p. complessiva dell'edificio e tale S.I.p. viene considerata diritti edificatori, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, comma 3, delle NdA del PdS.

Nota per la redazione relativa al punto 18.4

Il contenuto del seguente punto è articolato secondo due fattispecie concernenti l'utilizzo dei diritti edificatori:

18.4.a. utilizzo dei diritti edificatori in loco;

18.4.b. annotazione dei diritti edificatori nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.

18.4.a I diritti edificatori di cui al precedente punto vengono utilizzati nella superficie fondiaria .../nell'edificio esistente individuata/o ... A seguito del rilascio del permesso di costruire convenzionato, l'utilizzo di detti diritti, viene annotato nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori di cui all'art. 7, comma 7, delle NdA del PdR, istituito con deliberazione della Giunta Comunale n. 890 in data 10.5.2013.

18.4.b I diritti edificatori competono al soggetto attuatore che chiederà l'annotazione nel Registro delle cessioni dei diritti di cui all'art. 7, comma 7, delle NdA del PdR, istituito con deliberazione della Giunta Comunale n. 890 in data 10.5.2013. L'istanza di annotazione dovrà essere presentata successivamente all'agibilità delle unità immobiliari (e all'avvio della gestione del servizio), al fine di ottenere il rilascio del certificato dei diritti edificatori per il loro utilizzo.

Nota per la redazione relativa ai punti da 18.5 a 18.8

I punti riguardano:

18.5. Rinnovo del servizio o attivazione nuovo servizio;

18.6 Cessazione del servizio alla scadenza del contratto di gestione;

18.7 Cessazione del servizio prima della scadenza del contratto di gestione;
18.8 Efficacia della servitù/vincolo funzionale.

18.5 Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio si obbligano a comunicare al Comune, almeno con dodici mesi di anticipo rispetto alla scadenza del termine di cui al precedente punto, se intendono rinnovare il loro rapporto contrattuale al fine di mantenere l'utilizzo e la gestione delle predette unità immobiliari a servizio di interesse pubblico o generale e la gestione del servizio di ...

Le suddette parti si obbligano, in caso di conferma della volontà di mantenere l'offerta del servizio comunicata da parte del soggetto gestore, a stipulare con il Comune entro ... rispetto alla scadenza, l'atto di conferma della servitù di uso pubblico della superficie (o l'atto di conferma del vincolo funzionale) in cui è localizzato il servizio di interesse pubblico o generale.

In caso di mancato rinnovo il soggetto attuatore, entro il citato termine di dodici mesi, potrà proporre, ai sensi degli art. 3, 4 e 8 delle NdA del PdS, l'attivazione di un nuovo servizio di interesse pubblico o generale nelle unità immobiliari dell'edificio. In merito alla suddetta proposta, dovrà essere svolta dal Comune una valutazione del nuovo servizio anche sotto il profilo della ammissibilità ambientale e, in caso di esito positivo, il soggetto attuatore dovrà convenzionare il nuovo servizio con la previsione del diritto di servitù delle predette unità immobiliari (o del mantenimento del vincolo funzionale).

18.6 In caso di mancata attivazione di un nuovo servizio verrà meno il presupposto che consente l'esclusione della superficie adibita a servizio dalla S.l.p. complessiva dell'edificio.

Le predette unità immobiliari, la cui superficie sia stata esclusa dal calcolo della S.l.p., potranno essere riconvertite a funzione urbana soltanto nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 18.11.

18.7 Nel caso in cui il soggetto attuatore ometta di comunicare il mancato utilizzo delle unità immobiliari per cessazione anticipata del servizio, o tale circostanza risulti da sopralluogo, il Comune, stante la validità della presente convenzione, potrà individuare un nuovo servizio di interesse pubblico o generale e proporre il gestore dello stesso, con specifico provvedimento, fermo restando quanto stabilito dall'art. 8, comma 3 delle NdA del PdS.

18.8 Fermo restando l'impegno del soggetto attuatore di utilizzare la superficie adibita a servizio di interesse pubblico o generale per la durata ... (proposta), il diritto di servitù di uso pubblico (o il vincolo funzionale) apposto sulle superfici di cui al punto 1 potrà essere rimosso soltanto nel rispetto di quanto previsto al successivo punto 18.11.

Nota per la redazione relativa al punto 18.9

Il contenuto del punto è articolato secondo tre fattispecie concernenti:

18.9.a Prestazione di fidejussione nel caso di demolizione dell'attrezzatura

18.9.b Mancata prestazione di fidejussione nel caso di acquisizione al patrimonio comunale

18.9.c Mancata prestazione di fidejussione nel caso di impossibilità di demolizione dell'attrezzatura

18.9.a Il soggetto attuatore si obbliga a demolire, a propria cura e spese, come stabilito dall'art. 8, comma 3 delle NdA del PdS l'attrezzatura realizzata per l'insediamento del servizio sopra descritto qualora non provveda a quanto precisato nei precedenti punti.

Il costo della demolizione è stimato in euro ..., come risulta dalla relazione economica allegata sotto la lettera "...".

Il soggetto attuatore consegna al Comune, al momento della stipula della presente convenzione, la garanzia di cui all'art. 33.

18.9.b Il soggetto attuatore, sussistendo da parte del Comune l'interesse pubblico all'utilizzo del bene, nel caso venissero accertati i presupposti di cui all'art. 8, comma 3 delle NdA del PdS, si impegna fin d'ora alla cessione diretta e a titolo gratuito delle unità al Comune.

18.9.c Il soggetto attuatore e il Comune convengono che le unità immobiliari, su cui è costituito il diritto di servitù di uso pubblico (o il vincolo funzionale) sopra descritti, sono ubicate all'interno dell'edificio e che tali unità non potranno essere demolite senza pregiudizio delle restanti parti dell'edificio.

In considerazione dello stato di fatto, il soggetto attuatore non presta la fideiussione di cui all'art. 8, comma 3 delle NdA del PdS, atteso che detta fideiussione viene prevista a esclusiva garanzia dell'eventuale demolizione.

Il soggetto attuatore, sussistendo da parte del Comune l'interesse pubblico all'utilizzo del bene, nel caso venissero accertati i presupposti di cui all'art. 8, comma 3 delle NdA del PdS, si impegna fin d'ora alla cessione diretta e a titolo gratuito delle unità al Comune.

L'effetto acquisitivo a favore del Comune si produrrà automaticamente qualora, decorso un anno dalla cessazione del servizio di ... e decorso inutilmente il termine - non superiore a 60 (sessanta) giorni - che verrà a tal fine assegnato dal Comune con apposita diffida, si sarà verificato uno di questi eventi:

- a) il soggetto attuatore non avrà insediato un altro servizio di interesse pubblico o generale;
- b) il soggetto attuatore non disponga di diritti edificatori, ovvero non provveda all'acquisizione di tali diritti se alienati o utilizzati, fermo restando quanto previsto al successivo punto 18.11 in merito alla verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

Nota per la redazione relativa il punti 18.10 e 18.11

Il contenuto dei punti concerne rispettivamente:

18.10 Manleva e trasferimento obblighi convenzionali;

18.11 Riconversione funzionale – modifica assetto urbanistico edilizio.

18.10 Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio s'impegnano nei confronti del Comune a tenere indenne il Comune rispetto a ogni ragione e/o pretesa possa sorgere nei rapporti contrattuali tra le stesse intercorrenti, nonché rispetto ad eventuali azioni e/o eccezioni che vengano avanzate da soggetti terzi rispetto al servizio insediato.

Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio si obbligano a trasferire ogni obbligo, impegno ed onere derivante dalla presente convenzione ai propri eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo.

18.11 Le parti convengono che la riconversione funzionale dell'edificio, o parte di esso, da funzione a servizi alla persona a funzione urbana, comporta la definizione di un nuovo assetto urbanistico ed edilizio, mediante reperimento di S.I.p./disponibilità di diritti edificatori/acquisizione di diritti edificatori, fermo restando la verifica dell'ammissibilità dell'intervento sotto il profilo ambientale, urbanistico ed edilizio, (secondo quando dispongono le NdA del PdR) secondo le disposizione delle NdA del PdR al momento vigenti. Tale riconversione richiede, altresì, la modifica dei contenuti della presente convenzione relativi all'asservimento/accreditamento, o al vincolo di funzione e se necessario la presentazione di un nuovo titolo abilitativo.

ART. 19 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE: PROGETTAZIONE, AFFIDAMENTO DEI LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE

19.1 La progettazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, da realizzare a scomputo della quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione o in luogo della monetizzazione ai fini della dotazione territoriale, la direzione dei lavori, il coordinamento della sicurezza (in fase di progettazione ed in fase di esecuzione) e il collaudo, si intendono a totale carico del soggetto attuatore e, pertanto, i relativi costi non vengono riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Nota per la redazione

Proseguire nel caso di istruttoria preliminare facoltativa con progetto preliminare

Con istanza in data ... (PG ...), il soggetto attuatore ha presentato, nell'ambito dell'istruttoria preliminare facoltativa di cui all'art. 40 del Regolamento Edilizio, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature dell'intero intervento di riqualificazione, che è stato valutato favorevolmente e/o con prescrizioni per l'elaborazione del progetto definitivo.

19.2 Il soggetto attuatore ha presentato con nota in data ... (PG ...) il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature dell'intero intervento di riqualificazione, elaborato a propria cura e spese e nella sua esclusiva responsabilità. Tali opere/attrezzature consistono nella realizzazione di: *(specificare e distinguere la realizzazione delle opere)*

- a) opere di urbanizzazione primaria funzionale:
 - ... *(inserire la descrizione)* per un importo pari a ... euro *(inserire il valore risultante dal computo metrico estimativo allegato ai progetti definitivi)*;
- b) opere di urbanizzazione primaria complementare:
 - ... *(inserire la descrizione)* per un importo pari a ... euro;
- c) opere di urbanizzazione secondaria ...
 - ... *(inserire la descrizione)* per un importo pari a ... euro;
- d) attrezzature destinate a servizio:
 - ... *(inserire la descrizione)* per un importo pari a ... euro.

19.3 Valutate le caratteristiche delle opere di urbanizzazione di cui al punto ... alinea ... all'interno dell'intervento complessivo, le stesse sono da considerare fungibili ai fini dello scomputo dalla quota del contributo di costruzione afferente agli oneri come precisato all'art. 24.

19.4 Il progetto definitivo è stato verificato a cura della Società *(nel caso di incarico ad altra Società esterna rispetto al soggetto attuatore)* ... in data ... e validato dal RUP in data ... a cura e spese del soggetto attuatore.

19.5 Il progetto definitivo, integrato con il cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere e il piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, quest'ultimo corredato dai costi annuali di gestione *(nel caso di aree pavimentate con materiale lapideo, o di monumenti e fontane in materiale lapideo, il progetto definitivo è corredato anche dalla dichiarazione di provenienza dei materiali lapidei utilizzati)*, è risultato congruo negli aspetti tecnico-economici, come

risulta dai pareri dei Settori comunali competenti resi in data (o dalla determinazione conclusiva della conferenza dei servizi in data ...).

Il progetto definitivo aggiornato in data ... (PG ...) sulla base degli esiti delle valutazioni di congruità tecnico-economica è stato verificato a cura della Società ... in data ..., validato dal RUP in data ... e la realizzazione delle opere ammessa a scomputo nella misura prevista dall'art. 23.

- 19.6 Il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese, ad elaborare, verificare e validare, il progetto esecutivo delle opere/attrezzature, in conformità al progetto definitivo.
Ai fini della sorveglianza in corso di esecuzione delle opere/attrezzature, il progetto esecutivo deve essere consegnato, preliminarmente alla comunicazione di inizio dei lavori (*relativo a ciascun stralcio funzionale*) come indicato nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere, ai Settori comunali competenti alla gestione di dette opere e attrezzature. Nel caso di varianti in corso di esecuzione, deve essere consegnata copia del progetto esecutivo aggiornato. Copia del progetto esecutivo deve essere consegnata anche al ROUA unitamente a copia della ricevuta di consegna al Settore comunale competente.

Nota per gli uffici relativa al punto 19.7 ai fini della verifica della soglia comunitaria
Nelle more del procedimento di consultazione informale avviato con le Autorità dell'Unione Europea (procedura EU-Pilot 7994/15/GROW) in merito alla modalità di calcolo della soglia comunitaria, gli uffici applicano le indicazioni contenute nel capitolo 6 delle citate Linee Guida alle sole opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, il cui valore unitario sia inferiore, al netto dell'IVA, a un milione di euro e purché il loro valore cumulato non superi il 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature da realizzare, con riferimento alla possibilità di deroga prevista dalla Direttiva 2004/18 e riportata nell'art. 29, comma 7, del Codice dei Contratti.

- 19.7.a Ai fini della verifica della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice dei Contratti sono considerati gli importi di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 19.2 il cui totale è pari a ..., (*poiché le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono di valore inferiore, al netto dell'iva, a un milione di euro e il loro valore cumulato non supera il 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature*).
- 19.7.b Ai fini della verifica della soglia comunitaria di cui all'art. 28 del Codice dei Contratti sono considerati gli importi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 10.2, il cui totale è pari a ... (*poiché le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono di valore superiore, al netto dell'iva, a un milione di euro e il loro valore cumulato supera il 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature*).
- 19.8 Per l'esecuzione di tali opere/attrezzature, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede, a propria cura e spese all'affidamento dei lavori, in conformità alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti.

Nota per gli uffici relativa al punto 19.9
Nel caso di previsione di opere/attrezzature in immobili privati non si applicano le procedure di affidamento vedi cap. 7.2 delle Linee Guida.

- 19.9 E' a carico del soggetto attuatore l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio di importo inferiore, al netto dell'iva, a un milione di euro e il loro valore cumulato non supera il 20% del valore complessivo delle opere di urbanizzazione/attrezzature.

Nota per gli uffici relativa al punto 19.10

Il RUP deve motivare la mancata suddivisione dell'appalto in lotti.

19.10 Il RUP suddivide l'appalto in lotti funzionali ai sensi dell'art. 2 comma 1-bis del Codice dei Contratti *(ovvero non prevede la suddivisione dell'appalto in lotti funzionali poiché ...)*.

19.11 Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, a presentare in fase di esecuzione la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione. Tali nomine dovranno essere comunicate dal RUP al ROUA.

ART. 20 - OPERE AGGIUNTIVE: PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DELLE OPERE

Nota per la redazione

Gli uffici modulano l'eventuale fattispecie come da indicazioni di cui al cap. 7, punto 7, delle Linee Guida di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 1117 del 10.6.2013.

ART. 21 - MONETIZZAZIONE E UTILIZZO DEI RELATIVI PROVENTI

Nota per la redazione relativa al punto 21.1

Il contenuto del punto è articolato secondo due fattispecie concernenti le modalità di pagamento:

21.1.a versamento dell'importo in un'unica soluzione prima della stipula;

21.1.b rateizzazione dell'importo.

Nel caso di stralci funzionali le ipotesi di pagamento in un'unica soluzione o in forma rateizzata sono da riferire ad ogni stralcio.

21.1.a Il soggetto attuatore ha provveduto alla monetizzazione *(relativa al primo stralcio)* di mq. ..., per un importo complessivo di euro ... (euro ...) (mq. ... X € euro ... - Zona n°.. - ... = euro ... (...), calcolato in base al valore di monetizzazione di euro ..., stabilito per la zona n. ..., dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997 così come aggiornato dalla delibera della Giunta Comunale n. 816/2003 e modificato e aggiornato dalla determinazione dirigenziale n. 101/2008 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al ... recepito con determinazione dirigenziale n. ... del ...), maggiorato dell' aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra detto ultimo aggiornamento (...) e la stipula della presente convenzione.

21.1.b Il soggetto attuatore s'impegna a provvedere, nei termini e con le modalità di cui ai successivi punti, alla monetizzazione *(relativa al primo stralcio)* di mq. ... , per un importo complessivo di euro ... (euro ...) (mq. ... X € euro ... - Zona n°.. - ... = euro ... (...), calcolato in base al valore di monetizzazione di euro ..., stabilito per la zona n. ..., dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97 così come aggiornato dalla delibera della Giunta Comunale n. 816/2003 e modificato e aggiornato dalla determinazione dirigenziale n. 101/2008 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al ... recepito con determinazione dirigenziale n. ... del ...), maggiorato dell' aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra detto ultimo aggiornamento (...) e la stipula della presente convenzione.

21.2 Il soggetto attuatore ha provveduto a corrispondere al Comune la somma di euro ... (euro ...) pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo complessivo, a titolo di prima rata di monetizzazione, come da ricevuta n ... del ... della Tesoreria Comunale; il soggetto attuatore

ha, altresì, prodotto l'apposita garanzia per il debito residuo, comprensiva degli interessi, di cui all'art. 33.

21.3 Il soggetto attuatore s'impegna a corrispondere al Comune le successive rate di monetizzazione (relative al primo stralcio funzionali) con la seguente tempistica:

- 2^a rata euro ... (euro ...), pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 180 giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- 3^a rata euro ... (euro ...), pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 360 giorni dalla data di stipula della presente convenzione;
- 4^a rata euro ... (euro ...), pari al 25% (venticinque per cento) dell'importo complessivo, oltre gli interessi legali sul debito residuo maturati sino alla data di effettivo pagamento - entro e non oltre i successivi 540 giorni dalla data di stipula della presente convenzione.

Nota per la redazione relativa al punto 21.4

Nel caso di versamento dell'importo per stralci funzionali inserire il seguente punto.

21.4 L'importo relativo alla monetizzazione degli stralci successivi è stimato nella relazione economica per un importo pari a euro ... da aggiornare nei termini sopra precisati. Il soggetto attuatore si obbliga a versare l'importo dovuto per gli stralci funzionali successivi, complessivamente o in forma rateizzata con le relative garanzie, alla presentazione del titolo abilitativo dell'intervento edilizio privato relativo ad ogni stralcio funzionale secondo quanto previsto nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

21.5 Il citato introito viene destinato prioritariamente nell'ambito del Nucleo di Identità Locale o nell'ambito territoriale limitrofo in cui sono localizzati gli interventi, nel rispetto dell'art. 11, comma 14 delle NdA del PdR.

ART. 22 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Nota per gli uffici relativa punto 22.1

Ai fini della determinazione della quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, si evidenzia che la documentazione presentata deve essere completa ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della l.r. 12/2005 smi.

Inserire se necessario le seguenti voci, ad esempio:

- *per quota smaltimento rifiuti: € ...;*
- *per maggiorazione 5% contributo di costruzione per aree DUSAF;*
- *riduzione importi del ...% per gli interventi finalizzati al risparmio energetico (Delibera consiliare 73/2007;*
- *per i servizi di cui all'art. 8.3 delle NdA del PdS, si rimanda alla tabella riepilogativa.*

22.1 La quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è determinata, con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire purché completa della documentazione prevista (riferito al primo stralcio), come illustrato nella tabella:

	SLP (mq)	oneri 1 (€/mq)	oneri 2 (€/mq)
EDIFICIO A			

Nuova costruzione			
Residenza			
Terziario			
...			
EDIFICIO B			
Ristrutturazione			
Residenza			
Terziario			
...			
Totale			

e risulta pari a ... di cui per:

- oneri di urbanizzazione primaria: €. ...
- oneri di urbanizzazione secondaria: €. ...

22.2 La quota del contributo relativa al costo di costruzione (riferita al primo stralcio) è determinato in euro ...

Nota per la redazione relativa al punto 22.3

Nel caso di assenza di opere a scampito proseguire.

Il contenuto del punto è articolato secondo due fattispecie concernenti le modalità di pagamento:

22.3.a versamento dell'importo in un'unica soluzione;

22.3.b rateizzazione dell'importo.

22.3.a Il soggetto attuatore s'impegna a versare il contributo di costruzione in un'unica soluzione, secondo le modalità precisate nelle determinazioni dirigenziali n. 425/2006 e n. 248/2013 riportate nel relativo avviso.

22.3.b Il soggetto attuatore si impegna a versare il contributo di costruzione in quattro rate, secondo le modalità e i termini precisate nella determinazione dirigenziali n. 425/2006 e n. 248/2013 riportate nel relativo avviso. Entro i medesimi termini il soggetto attuatore si impegna a produrre garanzia/e per il debito residuo, comprensivo degli interessi legali sulle rate successive.

Nota per la redazione relativa al punto 22.4

Nel caso di stralci funzionali proseguire.

22.4 Le quote del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione per gli stralci successivi è stimata nella relazione economica in ... euro e sarà determinata all'atto di rilascio del relativo titolo edilizio.

ART. 23 - DETERMINAZIONE DELL'IMPORTO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE RICONOSCIUTO AL SOGGETTO ATTUATORE AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E/O DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

Nota per la redazione

Modulare il contenuto del presente articolo in relazione alla presenza, o meno, di stralci funzionali.

Per il coefficiente di riduzione pari al 12% cfr. capitolo 14 delle Linee Guida approvate con deliberazione della Giunta comunale n. 1117/2013.

il DIRETTORE CENTRALE
 arch. Giuseppina Scrofa



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 ridotto di un coefficiente pari al 12%, esclusi gli oneri della sicurezza. Pertanto, gli importi delle opere di urbanizzazione/attrezzature risultano così determinati:

- opere di urbanizzazione primaria funzionale: euro (*inserire importi ridotti del 12%*);
- opere di urbanizzazione primaria complementari: euro (*inserire importi ridotti del 12%*);
- opere di urbanizzazione secondaria: euro (*inserire importi ridotti del 12%*);
- attrezzature: (*inserire importi ridotti del 12%*).

ART. 24 - CONGUAGLIO CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

24.1 L'importo del contributo di costruzione di cui all'art. 22 è pari a euro ..., di cui:

- euro ... per il costo di costruzione,
- euro ... per gli oneri di urbanizzazione primaria,
- euro ... per gli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo degli oneri, di cui all'art. 23, è pari a euro ..., come qui di seguito precisato:

- euro ... per opere di urbanizzazione primaria funzionali, di cui euro ... per opere aventi carattere di fungibilità (*primaria/secondaria – per le quali è consentito lo scomputo indifferenziato*);
- euro ... per le opere di urbanizzazione primaria complementari, di cui euro ... per opere aventi carattere di fungibilità (*primaria/secondaria – per le quali è consentito lo scomputo indifferenziato*);
- euro ... per gli oneri di urbanizzazione secondaria, di cui euro ... per opere aventi carattere di fungibilità (*primaria/secondaria – per le quali è consentito lo scomputo indifferenziato*).

Nota per gli uffici relativa al punto 24.2

Le opere di urbanizzazione primaria funzionale devono essere realizzate ancorché il costo risulti superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria.

Lo scomputo indifferenziato dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione è ammesso qualora vi sia previsione e finalità di compensazione tra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di permessi di costruire convenzionati nonché ricorra la fungibilità tra le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Più precisamente dagli oneri di urbanizzazione primaria possono essere scomputati i costi delle opere di urbanizzazione primaria (funzionale e complementare). Nel caso in cui i costi delle opere di urbanizzazione primaria risultino superiori agli oneri di urbanizzazione primaria tali costi possono essere scomputati dagli oneri di urbanizzazione secondaria se ricorrono i presupposti sopra descritti.

Lo stesso principio deve essere applicato alle opere di urbanizzazione secondaria.

24.2 La differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e il valore delle opere riconosciuto a scomputo è pari a euro ... Il soggetto attuatore si impegna a versare il conguaglio in unica soluzione, ovvero in forma rateizzata con le relative garanzie, secondo le modalità precisate nella determinazione dirigenziale n. 425/2006 e n. 248/2013 riportate nell'avviso di emissione del permesso di costruire, fermo restando quanto previsto all'art. 26 per le varianti.

Nota per gli uffici relativa al punto 24.3

Nel caso di stralci funzionali proseguire con una delle seguenti fattispecie:

24.3.a Qualora i costi delle opere di urbanizzazione realizzate nel primo stralcio superino l'ammontare degli oneri dovuti per il medesimo stralcio;

24.3.b Qualora i costi delle opere di urbanizzazione realizzate nel primo stralcio siano inferiori all'ammontare degli oneri dovuti per il medesimo stralcio, e negli stralci successivi tale differenza si compensi.

24.3.a Qualora i costi delle opere di urbanizzazione realizzate nel primo stralcio superino l'ammontare degli oneri dovuti per il medesimo stralcio, alla presentazione della richiesta del titolo abilitativo relativo ad ogni stralcio successivo, viene determinato l'importo a conguaglio con riferimento alle opere di urbanizzazione ivi previste.

24.3.b Qualora i costi delle opere di urbanizzazione realizzate nel primo stralcio siano inferiori all'ammontare degli oneri dovuti per il medesimo stralcio, e negli stralci successivi tale differenza si compensi, il soggetto attuatore al momento del rilascio del titolo relativo al primo stralcio presta garanzia per un importo pari all'eccedenza degli oneri rispetto ai costi delle opere.

ART. 25 - ATTIVITA' EDIFICATORIA

TERMINI PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, CRONOPROGRAMMA PER FASI SALIENTI E PIANO DI CANTIERE

25.1 Il soggetto attuatore e il Comune convengono che la realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana è definita (*per n. ... stralci funzionali*), secondo i tempi e le fasi salienti di esecuzione precisati nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere qui allegato sotto la lettera "...", al fine di dare certezza all'attuazione dell'intervento complessivo. Il permesso di costruire convenzionato viene rilasciato per la realizzazione dell'intervento edilizio privato (*relativo al primo stralcio*) e per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria/secondaria e delle attrezzature (*relativi anche agli stralci successivi*). Il permesso di costruire convenzionato indica i termini di inizio e di ultimazione dei lavori relativi all'intervento edilizio privato (*relativo al primo stralcio*) e di ciascuna opera di urbanizzazione ed attrezzatura (*relativa sia al primo che ai successivi stralci*).

Nota per la redazione

Nel caso di stralci proseguire con il seguente paragrafo.

Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato (*relativo al primo stralcio*) è modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla presente convenzione e dal cronoprogramma in anni ...

25.2 Le opere di urbanizzazione e le attrezzature correlate all'intervento edilizio privato (*del primo stralcio*) devono essere eseguite contestualmente a detto intervento. L'ultimazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature deve essere anticipata o almeno contestuale rispetto all'ultimazione dell'intervento edilizio privato (*relativo al primo stralcio*).

Nota per la redazione

Nel caso di stralci funzionali proseguire come segue.

Nei termini previsti dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere il soggetto attuatore presenta la richiesta del titolo abilitativo inerente la realizzazione dell'intervento edilizio privato relativo agli stralci successivi e contestualmente comunica l'inizio lavori relativo ad ogni opera di urbanizzazione e attrezzatura afferente il medesimo stralcio.

Nota per la redazione relativa ai punti 25.3 e 25.6
Nel caso di stralci funzionali modulare i rispettivi punti.

- 25.3 Nella fase di esecuzione di ogni opera/attrezzatura il soggetto attuatore, tramite il RUP, comunica al ROUA e al collaudatore in corso d'opera, con almeno 15 giorni di anticipo, l'avvio di ogni singola fase saliente al fine di consentire lo svolgimento dell'attività di controllo e vigilanza e di collaudo, nonché l'applicazione delle eventuali penali.
- 25.4 Il soggetto attuatore, qualora per cause allo stesso non imputabili, non sia in grado di completare le opere, le attrezzature e gli interventi edilizi privati nel termine ultimo fissato dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere, può presentare istanza motivata di proroga al titolo edilizio di cui la presente convenzione è parte integrante, che, se accettata, viene concessa con provvedimento del Dirigente, sentito il ROUA.
- 25.5 Preliminarmente alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità dell'intervento edilizio privato (*relativo al primo stralcio*) devono essere state collaudate le opere di urbanizzazione primaria funzionali ovvero redatto il verbale di accertamento ai fini della presa in consegna anticipata.
- 25.6 Tutti gli interventi sia privati che pubblici devono essere realizzati entro il termine di ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione.

ART. 26 - VARIANTI PLANOVOLUMETRICHE E VARIANTI AI PROGETTI DEGLI INTERVENTI EDILIZI PRIVATI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, SECONDARIA ED ATTREZZATURE

- 26.1 Il soggetto attuatore si impegna a realizzare quanto descritto all'art. 4 nel rispetto degli "elementi prescrittivi" specificati dell'elaborato planovolumetrico/architettonico allegato sotto la lettera "...".
- 26.2 Qualsiasi variazione rispetto agli elementi prescrittivi non potrà essere introdotta se non previa presentazione di un titolo a variante e sottoscrizione di un atto d'obbligo/stipula di una nuova convenzione della soluzione planovolumetrica. Per gli altri casi si applica quanto disposto dall'art. 72 del Regolamento edilizio.
- 26.3 Gli elaborati grafici dei progetti esecutivi delle opere e delle attrezzature sono vincolanti ai fini dell'esatta esecuzione delle stesse nei termini previsti. Il ROUA può chiedere di dar corso alle eventuali varianti dettate da esigenze strettamente funzionali o migliorative delle opere e delle attrezzature fino alla corretta esecuzione a regola d'arte e comunque fino alla concorrenza degli oneri di urbanizzazione.
- 26.4 Qualora il Comune ritenga necessaria una variante relativa al progetto delle opere di urbanizzazione/attrezzature che comporti una riduzione dell'importo totale risultante dal computo metrico del progetto definitivo il soggetto attuatore è tenuto a corrispondere la differenza.
- 26.5 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.
- 26.6 Nel caso di varianti al progetto edilizio privato che comportino un adeguamento del contributo di costruzione e/o di varianti che comportino una riduzione dell'importo totale risultante dal computo metrico del progetto definitivo, in sede di dichiarazione di fine lavori

dell'intervento edilizio privato e/o di collaudo delle opere di urbanizzazione, il dirigente del Settore competente determina l'importo a conguaglio.

- 26.7 Il soggetto attuatore si impegna ad eseguire, in ogni caso, le varianti necessarie per la perfetta esecuzione a regola d'arte delle opere/attrezzature senza maggiori oneri per il Comune.

ART. 27 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO

- 27.1 In considerazione dell'interesse pubblico sotteso sia all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e attrezzature, sia alla realizzazione dell'intervento edilizio privato disciplinati dalla presente convenzione, il soggetto attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.
- 27.2 Il soggetto attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi all'intervento di riqualificazione urbana (intervento edilizio privato e opere di urbanizzazione/attrezzature) da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale ed in particolare per quanto concerne le opere di urbanizzazione e le attrezzature in coerenza con le norme del Codice dei Contratti e del relativo Regolamento. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti.
- 27.3 In relazione alle opere di urbanizzazione e attrezzature, il soggetto attuatore delega il RUP, nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati allo stesso e previsti dalla normativa vigente, alle seguenti attività di:
- verifica della corresponsione degli oneri della sicurezza da parte dell'esecutore alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso;
 - esercizio del potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore;
 - verifica, nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), delle autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara.

Nota per gli uffici relativa al punto 27.4

In caso di previsione di altro criterio di aggiudicazione inserire la motivazione di scelta.

- 27.4 Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione/attrezzature di cui all'art. 19, 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.
- 27.5 Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare l'impresa aggiudicataria immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al Comune i documenti necessari per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del Codice dei Contratti, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.

- 27.6 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare la comunicazione di inizio lavori ad esito positivo delle verifiche di cui ai precedenti punti, ed inoltre ad allegare alla medesima una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo, la composizione dell'eventuale Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.

Nota per gli uffici relativa al punto 27.7

Anche in caso di gestione di servizio quale dotazione territoriale prevedere analogo una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva.

- 27.7 Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione antimafia interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere rescissione/recesso del contratto).
- 27.8 Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare quanto previsto dalle citate Linee Guida, relativamente alla tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera dei lavori e ai contenuti dei Protocolli di intesa sottoscritti tra il Comune e le Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti pubblici, servizi e forniture, promuovendo, altresì, l'attivazione e lo svolgimento del servizio "Cantiere di qualità" di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali.

ART. 28 - EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Nota per la redazione

La predisposizione di questa parte della convenzione è a cura del Settore Pianificazione tematica e valorizzazione aree.

ART. 29 - VIGILANZA

- 29.1 Il soggetto attuatore attribuisce al RUP il ruolo di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
- 29.2 Il soggetto prende atto che il Comune 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.
- 29.3 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 delle attrezzature avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

ART. 30 - COLLAUDO DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE

Nota per gli uffici

Il presente articolo è stato redatto nel caso di collaudo in corso d'opera come concordato con i settori

competenti.

- 30.1 Le opere e le attrezzature 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 di quanto previsto dalle Linee Guida.

Nota per la redazione relativa al punto 30.2

Il punto è redatto per:

30.2.a nomina del collaudatore;

30.2.b nomina della commissione di collaudo.

- 30.2.a 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.
- 30.2.b Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, il soggetto attuatore deve attribuire ad una commissione l'incarico di collaudo nei casi previsti dalla normativa vigente.
- 30.3 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 al ROUA la data di consegna lavori, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti.
- 30.4 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 "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.
- 30.5 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il RUP, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice, il ROUA, devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 30.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere/attrezzature, per accertare la conformità delle stesse al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc. ...) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori, sulla base del programma di controlli redatto tenendo conto delle specificità delle stesse opere/attrezzature. Tale programma è inviato al ROUA in sede di conferimento dell'incarico.
- 30.7 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 cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.
- 30.8 Il collaudatore è tenuto a rendere pareri, il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri anche 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.

- 30.9 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 delle attrezzature, 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.
- 30.10 Il soggetto attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e delle attrezzature 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.
- 30.11 Il certificato di regolare esecuzione/il certificato di collaudo redatto dal Direttore dei Lavori/dal collaudatore è consegnato al RUP che a sua volta lo trasmette al ROUA per la presa d'atto del dirigente.
- 30.12 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.
- 30.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire convenzionato o altro titolo abilitativo. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al Settore comunale competente alla gestione delle opere/attrezzature – gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, *(nel caso di fontane e altri fattispecie specifiche: del posizionamento dei manti di impermeabilizzazione)* di particolari in scala opportuna (nel caso di opere stradali: con le relative sezioni), nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti *(e nel caso di fontane: dichiarazione del RUP circa la corretta posa in opera del manto di impermeabilizzazione)*. Copia della ricevuta di consegna degli elaborati deve essere trasmessa al ROUA.

*Nota per la redazione relativa al punto 30.14
Nel caso di stralci funzionali proseguire.*

- 30.14 Nel caso di articolazione dell'intervento per stralci funzionali il soggetto attuatore procede al collaudo delle opere di urbanizzazione/attrezzature previste in ogni stralcio secondo le modalità descritte nel presente articolo e la tempistica riportata nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

ART. 31 - CONSEGNA E PRESA IN CARICO DELLE AREE DI CESSIONE, DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE

- 31.1 Le aree cedute, le opere e le attrezzature realizzate come disciplinato nella presente convenzione sono consegnate dal soggetto attuatore al Comune entro 30 giorni dall'avvenuto rilascio del certificato di collaudo/regolare esecuzione, fatta salva l'eventuale diversa disciplina dovuta a perfezionamenti di opere o documentazione da produrre a cura

del soggetto attuatore. La presa in carico delle opere di urbanizzazione/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 del Settore comunale competente.

- 31.2 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare l'opera/l'attrezzatura, ovvero parti di essa, 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; il relativo verbale è redatto dal collaudatore e sottoscritto anche dal Direttore dei Lavori e dal RUP.
- 31.3 La consegna anticipata dell'opera/attrezzatura viene effettuata dal Direttore dei Lavori in contraddittorio tra il soggetto attuatore, il RUP, il ROUA e il referente del Settore comunale competente alla gestione che sottoscrivono il relativo verbale. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori consegna a detto Settore gli elaborati "as built", in copia cartacea e digitale, che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, completo degli schemi impiantistici, dei tracciati, di particolari in scala opportuna (*nel caso di opere stradali: con le relative sezioni*), nonché corredato di tutte le dichiarazioni di conformità degli impianti. Copia della ricevuta di consegna a detto Settore deve essere trasmessa al ROUA. La presa in consegna anticipata non incide sul giudizio definitivo sulle opere/attrezzature, nonché su tutte le questioni che possano insorgere al riguardo e sulle eventuali e conseguenti responsabilità del soggetto attuatore.
- 31.4 Per l'attuazione degli obblighi gestionali e manutentivi di all'art. 32, il ROUA e il referente del Settore comunale competente, in contraddittorio con il RUP, al momento della consegna procedono alla contestuale riconsegna delle aree, delle opere/attrezzature per l'attuazione di quanto previsto.
- 31.5 La consegna anticipata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di lotti funzionalmente autonomi, alle condizioni specificate dall'art. 230 del Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, nonché dall'art. 24 del d.p.r. 380/2001 e s.m.i., consente al soggetto attuatore di richiedere il certificato di agibilità per gli edifici privati, nel rispetto delle previsioni del cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere e degli stralci funzionali.
- 31.6 Qualora il Comune abbia la necessità, motivata con proprio provvedimento, di aprire al pubblico transito un'opera stradale, anche in relazione alla fase dei lavori, restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino alla consegna dell'opera stessa, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune. La manutenzione di dette opere (marciapiedi, carreggiate, piazze pedonali e piste ciclabili), comprende le attrezzature (archetti, dissuasori, transenne ecc.) e gli impianti di smaltimento acque meteoriche (pozzetti stradali, chiusini, griglie, tubazioni di raccordo, illuminazione, fognature, acquedotto e servizi in sottosuolo, ecc.). Ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o aggiunta riguardante dette opere stradali, manufatti connessi e impianti, dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dal Settore comunale competente. Il soggetto attuatore deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori di interesse pubblico o generale; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate. Il soggetto attuatore è responsabile per danni a persone, animali o cose, derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti; in questi casi deve provvedere

prontamente all'eliminazione dei danni e/o al ripristino dei manufatti o delle strutture danneggiate, anche se per effetto di atti vandalici, con materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del Settore comunale competente.

A copertura degli eventuali danni e responsabilità presta la polizza assicurativa di cui all'art. 33.16.

Il Comune, per mezzo di propri incaricati, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato dell'area interessata dalle opere e il corretto adempimento degli obblighi manutentivi. Ciascuna inadempienza dovrà esser specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore mediante fax, pec, o raccomandata con ricevuta di ritorno. Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi manutentivi contestati nei casi di massima urgenza provvedendo entro 24 ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato. Negli altri casi di contestazione, il soggetto attuatore dovrà adempiere entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe motivate, richieste dal soggetto attuatore a partire dalla data di ricevimento della comunicazione.

*Nota per la redazione relativa al punto 31.7
Nel caso di stralci funzionali proseguire.*

31.7 Il soggetto attuatore procede alla consegna delle opere di urbanizzazione/attrezzature previste in ogni stralcio secondo le modalità descritte nel presente articolo e la tempistica riportata nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

**ART. 32 - OBBLIGHI GESTIONALI E MANUTENTIVI DI:
PIAZZE, AMBITI CICLOPEDONALI E SPAZI A PARCHEGGIO
AREE PUBBLICHE E AREE PRIVATE ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO DESTINATE A
VERDE
FONTANE E MONUMENTI**

*Nota per la redazione relativa al punto 32.1
Il contenuto del punto è articolato secondo cinque fattispecie:
32.1.a aree pubbliche con manufatti di regime giuridico privato in sottosuolo;
32.1.b aree pubbliche realizzate in materiale lapideo;
32.1.c aree pubbliche destinate a verde;
32.1.d aree private asservite all'uso pubblico e destinate a parcheggio o verde;
32.1.e fontane e monumenti*

32.1.a Il soggetto attuatore si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria, a tempo indeterminato, delle aree pubbliche pavimentate aventi in sottosuolo manufatti di regime giuridico privato (parcheggi interrati, intercapedini, ecc.). Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, dell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto.

32.1.b Il soggetto attuatore si obbliga alla manutenzione ordinaria e straordinaria, per anni 5 delle aree pubbliche pavimentate in materiale lapideo, a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna. Il soggetto attuatore si obbliga, altresì, ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la

massima diligenza, dell'attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto.

32.1.c Il soggetto attuatore si obbliga alla gestione delle aree pubbliche destinate a verde, per un periodo di ... anni (*almeno 3 anni*) a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Il soggetto attuatore si obbliga ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, le seguenti attività:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria, da realizzare sulle aree oggetto di cessione o sulle aree già di proprietà comunale, compreso qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto con relativa assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti all'interno dell'area, fatta esclusione dell'impianto di illuminazione pubblica e del consumo di acqua potabile delle fontanelle presenti nell'area;
- b. apertura e chiusura giornaliera degli eventuali cancelli della recinzione dell'area di cui all'art. ..., tutti i giorni dell'anno, festivi compresi, secondo gli orari determinati dal Comune con provvedimento ed esposti, tramite apposito cartello, su tutti i cancelli;
- c. pulizia delle aree e delle attrezzature individuate al precedente punto a), fatta esclusione dello svuotamento dei cestini che rimarrà a cura del Comune.

32.1.d E' a carico del soggetto attuatore o dei suoi successori la gestione, a tempo indeterminato, delle aree private asservite all'uso pubblico e destinate a verde, piazze, ambiti pedonali e parcheggio di cui all'art. ..., con le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e di qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata, con l'assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici connessi al regolare funzionamento degli impianti e manufatti presenti all'interno dell'area, di pulizia delle aree compreso lo svuotamento dei cestini, di apertura e chiusura giornaliera degli eventuali cancelli della recinzione delle aree di cui all'art. ..., tutti i giorni dell'anno, festivi compresi, secondo gli orari determinati dal Comune con provvedimento ed esposti, tramite apposito cartello, su tutti i cancelli. Sono a carico del soggetto attuatore anche gli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici. Il soggetto si obbliga altresì a realizzare sulle medesime aree le opere motivatamente richieste dal Comune in relazione alla necessità di garantire il miglior uso pubblico degli spazi.

32.1.e Il soggetto attuatore si obbliga alla gestione di fontane e monumenti, di nuova realizzazione o oggetto di ristrutturazione, per un periodo di

- 3 anni nel caso di fontane esistenti;
- 5 anni nel caso particolare di eventuali nuove fontane;
- 5 anni nel caso particolare di donazione di monumenti, su aree già di proprietà comunale o su aree oggetto di cessione, a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna.

Il soggetto attuatore si obbliga ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, le seguenti attività:

- a. manutenzione ordinaria e straordinaria di fontane e delle relative apparecchiature, attrezzature e strutture con assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento delle stesse;
- b. manutenzione ordinaria e straordinaria di monumenti, anche oggetto di donazione;
- c. pulizia di fontane e monumenti individuati ai precedenti punti a) e b), a seguito di atti vandalici (graffiti, ...).

- 32.2 Nel verbale di consegna, anche anticipata, si darà atto che dette aree restano nella detenzione del soggetto attuatore, al fine di assolvere gli obblighi manutentivi; l'inerente responsabilità, sotto ogni profilo, è a carico dello stesso soggetto.

Nota per la redazione

Nel caso di aree pavimentate in materiale lapideo proseguire.

Prima della sottoscrizione di detto verbale il soggetto attuatore si obbliga a consegnare, senza pretesa di oneri aggiuntivi, una dotazione minima di materiale lapideo, per ogni tipologia impiegata, pari al 5% della superficie complessiva dell'area.

- 32.3 Per l'esecuzione delle attività di cui ai punti precedenti, il soggetto attuatore si impegna a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori e a provvedere alla conservazione nelle migliori condizioni di manutenzione, efficienza e fruibilità delle eventuali strutture, manufatti, impianti e quant'altro presente nelle aree interessate; ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione riguardante tali opere dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dal Settore comunale competente.

Nota per la redazione

Nel caso di aree a verde proseguire.

Le obbligazioni di cui ai punti (32.1.c e 32.1.d) dovranno essere svolte secondo le prescrizioni relative alla gestione delle aree verdi contenute nel documento redatto a cura del Settore competente approvato con determina dirigenziale n. 415 in data 30.10.2015 (PG 583974/2015).

Il Comune potrà richiedere motivatamente che gli adempimenti previsti alle lett. a) e c) di cui ai punti (32.1.c e 32.1.d) siano anticipati o siano svolti con maggiore frequenza rispetto a quanto indicato nel documento citato.

Il soggetto attuatore dichiara che, al momento della stipula del presente convenzione, ha preso visione del citato documento, riconoscendo lo stesso come atto specificativo ed integrativo delle obbligazioni contenute nel presente articolo della convenzione; lo stesso documento verrà formalmente consegnato al soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di cui al punto precedente.

Nota per la redazione

Nel caso di monumenti e fontane proseguire.

Il Comune potrà richiedere motivatamente che gli adempimenti previsti alle lett. a) e c) del punto ... (32.1.e) siano anticipati o siano svolti con maggiore frequenza rispetto a quanto indicato contenute nel documento redatto a cura del Settore competente approvato con determina dirigenziale n. ... del ...

Il soggetto attuatore dichiara che, al momento della stipula del presente convenzione, ha preso visione del citato documento, riconoscendo lo stesso come atto specificativo ed integrativo delle obbligazioni contenute nel presente articolo (*specificare ...*) della convenzione; lo stesso documento verrà formalmente consegnato al soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di cui al punto precedente.

- 32.4 Il soggetto attuatore, nelle aree di proprietà pubblica, deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di

aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

32.5 Il soggetto attuatore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti gestionali; in questi casi, eccettuati quelli determinati da effetti di atti vandalici comprovati non complementari a difetti manutentivi, dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante, degli arredi, dei manufatti, degli impianti o delle strutture danneggiate con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del Settore comunale competente.

Il soggetto attuatore s'impegna comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura come indicato nell'art. 33.

32.6 Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato qualitativo dell'area. Ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, mediante fax, pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui all'art. 34.

Il soggetto attuatore dovrà adempiere all'obbligo gestionale contestato:

- nei casi di massima urgenza provvedendo entro 24 ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato;
- nei casi ordinari entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe, sufficientemente motivate, richieste dal soggetto attuatore e autorizzate, a partire dalla data di ricevimento della comunicazione. In entrambi i casi di inadempienza, il Comune applicherà le penali di cui all'art. 34.

32.7 Per le aree oggetto di cessione o sulle aree già di proprietà comunale, tre mesi prima dello scadere del termine di gestione di cui al precedente punto ..., il soggetto attuatore, provvede a richiedere sopralluogo congiunto il referente del Settore competente alla gestione dell'area in oggetto. In occasione del sopralluogo, il soggetto attuatore consegna il piano e il fascicolo di manutenzione aggiornato e il referente del Settore comunale accerta lo stato di consistenza dei manufatti e, se necessario, richiede l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi e l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della riconsegna della stessa in perfette condizioni, di manutenzione, efficienza e fruibilità, con impianti funzionanti, attrezzature, arredi, pavimentazioni in condizioni funzionali all'uso a cui sono destinate, secondo quanto collaudato, tenendo contestualmente conto del normale deperimento dovuto al tempo intercorso dall'ultimazione lavori.

Gli obblighi di gestione di cui al presente articolo permangono in capo al soggetto attuatore fino al termine di cui al precedente punto ... e, comunque, fino alla data della sottoscrizione del verbale di ripresa in carico da parte del competente Settore comunale che constaterà la corretta esecuzione delle lavorazioni richieste; solo a partire da questo momento, il Comune subentrerà - tramite voltura dei contratti - negli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici di cui al precedente punto, previa verifica di insussistenza di insoluti a carico del soggetto attuatore.

32.8 Il soggetto attuatore assume l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari il richiamo agli specifici impegni assunti con il presente articolo, nonché gli

impegni assunti previsti ai punti 33.14 e 33.15 con le relative penali indicate all'art. 34, che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ART. 33 - GARANZIE

Note per gli uffici

La disciplina delle garanzie riguarda permessi di costruire convenzionati con e senza previsione di stralci. Nel caso di previsione di stralci le garanzie sono riferite al primo stralcio.

Nel caso di attuazione per stralci funzionali, la cui dotazione territoriale viene assolto con la sola realizzazione di attrezzature e determini una carenza temporanea della stesso, inserire dopo il punto 33.4 la previsione di una garanzia a copertura di tale carenza finalizzata a ripristinare l'equilibrio con la S.l.p. prevista per il primo stralcio funzionale.

In generale i contratti di garanzia stipulati con Compagnie estere o Intermediari Finanziari devono avere contenuto analogo ad un contratto di garanzia con Compagnie italiane. Inoltre, le Compagnie devono essere iscritte nel pertinente albo IVASS, gli intermediari finanziari devono essere iscritti all'albo di cui all'art. 106 Dlgs. 385/1993 ed essere sottoposti a revisione contabile.

33.1 Il soggetto attuatore garantisce l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. ..., delle attrezzature di cui all'art. ... (e la gestione di cui all'art. ... - eventuale da inserire nel caso in cui la gestione del servizio è computata nella dotazione, delle opere aggiuntive di cui all'art. ... a tal fine presta, alla stipula della presente convenzione, fidejussione per un importo corrispondente al 100% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e delle opere aggiuntive, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto definitivo (e il 100% della valutazione del progetto di gestione del servizio), rilasciata da ... (primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione).
La garanzia ha causali diverse in quanto viene prestata:

- per un importo pari a euro anche ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento edilizio privato;
- per un importo pari a euro quale importo dovuto anche ai fini della dotazione in luogo della cessione di aree o della monetizzazione;
- per un importo pari a euro quale importo dovuto ai fine degli impegni di realizzazione delle opere aggiuntive.

Nota per la redazione relativa al punto 33.2

La seguente garanzia è dovuta per tutti gli interventi ad eccezione di quelli volti a disciplinare solo gli aspetti planivolumetrici derivanti da prescrizioni progettuali e indicazioni morfologiche contenute nel PGT, o nel Vincolo dei Navigli, o il convenzionamento effettuato per l'utilizzo del bonus volumetrico (produttivo di cui all'art. 5.5. delle N.T.A.).

Il contenuto del punto è articolato secondo due fattispecie:

33.2.a garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti calcolata sul solo intervento edilizio privato;

33.2.b garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti calcolata sul costo dell'intervento complessivo in relazione ad ulteriori obblighi ambientali/urbanistici.

Per la determinazione degli importi cfr. l'elenco riportato nell'Allegato 3 "Calcolo degli importi delle garanzie di cui all'art. 33.2 - elenco indicativo delle voci di costo da considerare ai fini del calcolo dell'1%".

33.2.a Il soggetto attuatore presta garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, per un importo pari ad euro ... (1% del costo di realizzazione dell'intervento edilizio privato), come determinato nella relazione economica.

Note per gli uffici relativo al punto 33.2.b

Nel caso di ulteriori obblighi ambientali l'importo della garanzia deve essere determinato dal Settore

competente di concerto con il Settore Bonifiche con riferimento all'intervento di bonifica inerente le aree interessate dalla realizzazione di opere di urbanizzazione /attrezzature.

- 33.2.b Il soggetto attuatore presta garanzia per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, per un importo pari ad ... euro (minimo 1% del costo di realizzazione dell'intervento edilizio privato oltre alle quote necessarie in relazione agli obblighi ambientali/urbanistici assunti), come determinato nella relazione economica.
- 33.3 Il soggetto attuatore si impegna a prestare all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato fidejussione a garanzia del debito residuo relativo al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione *(nel caso in cui la garanzia di cui al punto 1 non copra l'intero importo)* e nei termini e secondo le modalità di cui alla determina dirigenziale n. 425/2006 e secondo la rivalutazione oggetto determina dirigenziale n. *(ultimo aggiornamento n. 248/2013)*.
- 33.4 Il soggetto attuatore si impegna a prestare all'atto del rilascio del permesso di costruire convenzionato fidejussione a garanzia del debito residuo relativo alla monetizzazione *(nel caso in cui la garanzia di cui al punto 1 non copra l'intero importo)* nei termini e secondo le modalità di cui alla determina dirigenziale n. ... e secondo la rivalutazione oggetto determina dirigenziale n. *(ultimo aggiornamento n. ...)*.
- 33.5 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 8.3 delle NdA del PdS, il soggetto attuatore presta garanzia per un importo pari a ... come riportato nell'art. 6, al fine di provvedere all'eventuale demolizione della superficie del servizio di interesse pubblico o generale destinato a ... di cui all'art. 18 a cura del Comune.
- 33.6 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 delle attrezzature o al collaudo nei casi di consegna anticipata, nonché all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
- 33.7 Il soggetto attuatore può richiedere la riduzione degli importi garantiti nella misura corrispondente al valore riferito a ciascuna opera di urbanizzazione/attrezzatura, così come indicato nell'art. 19.2, collaudata e consegnata nei termini previsti e corrispondente al valore riferito a ciascun intervento edilizio privato realizzato.
- 33.8 Il soggetto attuatore può richiedere, inoltre, la riduzione degli importi garantiti in relazione allo stato di avanzamento lavori, nel rispetto della tempistica stabilita dal cronoprogramma per fasi salienti di realizzazione delle opere e attrezzature e degli interventi edilizi privati e dal piano di cantiere. Tale riduzione non può essere superiore al 80% fino al collaudo delle opere e attrezzature e fino all'agibilità per gli interventi edilizi privati.
- 33.9 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune escute le garanzie prestate "a prima richiesta", con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento. Decorso il termine assegnato per l'adempimento, il Comune effettua la rivalsa diretta nei confronti dei fideiussori che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 cod. civ., non possono opporre alcuna eccezione che potrebbe opporre il soggetto attuatore ed inoltre non possono avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 cod. civ. In caso di inutile decorso del termine assegnato per l'adempimento, il Comune procede al recupero coattivo delle somme, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

33.10 Le garanzie fideiussorie devono includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze.

33.11 In coerenza con quanto previsto dall'art. 125 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice dei Contratti, il soggetto attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:

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

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

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

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

Dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza di garanzia di manutenzione che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione oppure ad attività dell'esecutore nello svolgimento delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

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

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

Nota per gli uffici relativa al punto 33.12

Inserire nel caso di realizzazione di opere/attrezzature con importo dei lavori superiore al controvalore in Euro di 10.000.000 di DSP, (limite fissato dal D.Min.LL.PP. del 1/12/2000 e pari a circa 12.000.000 di euro).

Il capitolato speciale d'appalto, in uso presso i Settori tecnici, prevede che il limite di indennizzo della polizza decennale non deve essere inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40%, nel rispetto del principio di proporzionalità avuto riguardo alla natura dell'opera. (art. 126 del d.p.r. 207/2010 e s.m.i.).

In ogni caso il valore sarà da valutare con i Settori tecnici competenti in relazione alla specificità dell'opera.

33.12 In coerenza con quanto previsto dall'art. 126 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice dei Contratti, il soggetto attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza postuma indennitaria decennale a beneficio del Comune a copertura del rischio di:

- a) gravi difetti di costruzione che, pur non incidendo sulla statica e sulla struttura dell'immobile, pregiudicano in modo grave la funzione economica cui questo è destinato e ne limitano in modo notevole le possibilità di godimento, anche solo di una porzione, o comunque determinano una situazione di apprezzabile menomazione del bene;
- b) rovina del manufatto per modificazione o alterazione degli elementi essenziali della statica dell'edificio.

La polizza deve contenere la previsione del pagamento in favore del Comune non appena questo lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità e senza la necessità di ulteriori consensi e atti autorizzativi.

Il limite di indennizzo di tale polizza è pari a euro ... (...).

La polizza non potrà, per alcun motivo, essere annullata o modificata dalla compagnia di assicurazione o dall'assicurato durante il periodo di copertura decennale.

Il soggetto attuatore deve altresì richiedere all'esecutore una polizza di assicurazione della responsabilità civile per danni cagionati a terzi, con un indennizzo pari al 5% del valore dell'opera realizzata con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro.

Entrambe le polizze di assicurazione hanno decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo, o del certificato di regolare esecuzione, e per la durata di dieci anni.

Il soggetto attuatore consegna al Comune una copia delle polizze di assicurazione, ricevute dall'esecutore dei lavori, unitamente al certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

Nota per gli uffici relativa al punto 33.13

Valutare la previsione della seguente polizza per opere/attrezzature di una certa rilevanza economica e di lunga durata (cfr. artt. 1669 e 2043 del cod. civ.).

33.13 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 possa presentare 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.

33.14 Il soggetto attuatore presenta al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui all'art. ... garanzia fideiussoria rilasciata da ... (primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione):

- per un importo pari a ... corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo delle aree a verde e attrezzate per anni ... (*minimo tre anni*), come indicato nella relazione economica, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché le attrezzature, secondo le modalità concordate con i settori comunali competenti.
- per un importo pari a ... corrispondente al costo complessivo del programma manutentivo di piazze in materiale lapideo/ fontane/monumenti per anni 5, come indicato nella relazione economica.

33.15 Il soggetto attuatore presenta, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna, una polizza di assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.

33.16 Nei casi di cui all'art. 31.6, il soggetto attuatore presenta al momento dell'apertura al pubblico transito di un'opera stradale, polizza di assicurazione con massimale minimo di € ... (euro ...) a copertura di danni di qualsiasi natura causati a persone, animali o cose, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.

33.17 Nel caso di articolazione dell'intervento per stralci funzionali il soggetto attuatore presenterà le garanzie/polizze per ogni singolo stralcio funzionale secondo le modalità descritte nel presente articolo.

ART. 34 - PENALI, SANZIONI E ATTIVAZIONE PER INADEMPIENZA

34.1 Il soggetto attuatore, in conformità a quanto previsto dal cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere, si obbliga a iniziare e ultimare le opere di urbanizzazione, le attrezzature e gli interventi edilizi privati nei termini previsti nello stesso cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere allegato alla presente convenzione, tenuto conto dell'organizzazione dei cantieri relativa a tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia.

34.2 Nel caso di ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, il soggetto attuatore viene assoggettato con cadenza mensile ad una penale pecuniaria dello 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, rispetto alle fasi salienti indicate nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere fino ad una penale massima del 10%.

34.3 In caso di perdurante ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al punto precedente, il Dirigente sentito il ROUA, intima al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine, alla scadenza del quale, contesta l'inadempimento delle obbligazioni e avvia il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della garanzia fideiussoria di cui all'art. 33.1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.

34.4 Nel caso di mancato assolvimento degli adempimenti previsti dalla presente convenzione (art. 33.2.a) o degli adempimenti urbanistici, nonché ambientali correlati alla mancata conclusione del procedimento di bonifica rispetto alla tempistica prevista nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere (art. 33.2.b), il Dirigente sentito il ROUA, accertata l'inadempienza, assegna un termine per l'esecuzione di tali obblighi e, nel caso di perdurante inerzia, alla decadenza del permesso di costruire, salvo proroga dello stesso, contesta l'inadempimento delle obbligazioni al soggetto attuatore e avvia il procedimento di riscossione coattiva della relativa quota della garanzia fideiussoria di cui all'art. (33.2.a o 33.2.b), oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno. L'importo escusso sarà destinato ad opere ed interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'ambito urbano di riferimento.

34.5 Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 32 e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 32.6, si applicano le seguenti penali:

- a) una penale pari a € 500,00 (euro cinquecento) per ogni giorno di ritardo nel caso di inadempimento dell'obbligo di manutenzione e gestione;
- b) una penale pari € 150,00 (euro cento) in caso di mancata apertura (o chiusura) anche di uno solo dei cancelli per l'accesso all'area verde o dello spazio pedonale/piazza.

34.6 Nei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente lett. a) dovesse protrarsi per n. ... giorni e l'inadempimento di cui, alla lett. b) per più di n. ... giorni, anche non consecutivi, il Comune può risolvere gli accordi di cui all'art. 32, assumendo in via diretta

le obbligazioni, introitando le relative fidejussioni. In caso di risoluzione degli accordi, il Comune, fatto salvo il diritto di introitare le penali e il risarcimento dei maggior danni accertati (pulizie, integrazioni, sostituzioni, rifacimenti ecc.), ha diritto ad un indennizzo pari al costo di gestione per il periodo residuo da calcolarsi nella misura del 5% per anno del costo complessivo delle opere rivalendosi sulla relativa garanzia.

Nota per gli uffici relativa al punto 34.7

Il protocollo prevede una penale da 5.000 euro a 50.000 euro.

34.7 In relazione all'art. 149, comma 6, del Regolamento edilizio, nonché in coerenza con il contenuto del "Patto sulla sicurezza e la regolarità nei rapporti di lavoro" sottoscritto in data 8.12.2008 da Comune di Milano, Associazione delle Imprese Edili e Organizzazioni Sindacali" o da atti modificativi o integrativi dello stesso, la violazione da parte del soggetto attuatore degli obblighi di cui all'art. 90 del dlgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., viene sanzionata con una penale nella misura di ...

ART. 35 - TEMPI DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI, DELLE OPERE E DELLE ATTREZZATURE, DI ATTUAZIONE DEL SERVIZIO

35.1 La convenzione prevede che gli interventi edilizi, le opere e le attrezzature vengano realizzati entro il termine di ... decorrenti dalla stipula della presente convenzione, secondo la tempistica precisata nel cronoprogramma per fasi salienti e piano di cantiere.

Nota per gli uffici relativa al punto 35.2

Sulla base del presupposto che la durata del vincolo deve essere maggiore o uguale al periodo di gestione tenuto conto dei relativi periodi di decorrenza.

35.2 Per le pattuizioni concernenti la disciplina di realizzazione e di gestione del servizio di ... la convenzione deve ritenersi efficace fino alla durata del vincolo (*di asservimento o di funzione, ...*) e per il periodo di gestione del servizio convenuti in anni ... , fermo restando eventuali modifiche di tali impegni.

35.3 In caso di inadempimento a quanto pattuito con la presente convenzione non può essere invocata l'impossibilità delle obbligazioni ineseguite per scadenza del termine di realizzazione degli interventi edilizi privati, delle opere e attrezzature, né l'inefficacia della convenzione per la parte non attuata.

ART. 36 - PERTINENZE PRIVATE

Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dalla presente convenzione, si descrive di seguito la residua area/le residue aree fondiarie, della superficie complessiva di mq. ... circa, indicata in tinta sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato alla presente convenzione sotto la lettera "A", e individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - come segue: mappali del foglio
COERENZE a partire da nord e in senso orario:

IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi



ART. 37 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 37.1 Tutti i diritti e gli obblighi previsti dalla presente convenzione sono assunti dal soggetto attuatore per sé ed i suoi aventi causa anche parziali a qualsiasi titolo.
- 37.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree fondiarie, tutte le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la presente convenzione si intendono trasferite in capo al soggetto acquirente. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune 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. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento deve essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente convenzione. Il soggetto attuatore resterà responsabile in solido con gli aventi causa in relazione alle obbligazioni di cui alla presente convenzione salvo espressa dichiarazione liberatoria da parte del Comune. Il soggetto attuatore è tenuto a dare dettagliata comunicazione con raccomandata A/R al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.
- 37.3 Nel caso di alienazione, il soggetto attuatore si impegna, altresì, a volturare tempestivamente il permesso di costruire convenzionato. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e attrezzature e la prestazione delle garanzie faranno capo al soggetto proprietario e al titolare del permesso di costruire convenzionato, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.
- 37.4 Il soggetto attuatore, o suo avente causa, al fine di garantire il regolare adempimento degli obblighi assunti con la presente convenzione, si impegna sin da ora ad inserire tali pattuizioni negli eventuali futuri atti di compravendita delle singole unità immobiliari.

*Nota per la redazione relativa ai punti 37.5 e 37.6
Nel caso di attività di gestione di servizi proseguire.*

- 37.5 Limitatamente alle pattuizioni riguardanti l'attività di gestione del servizio, gli impegni nei confronti del Comune sono assunti in solido dal soggetto attuatore e dal soggetto gestore del servizio e dagli eventuali rispettivi aventi causa.
- 37.6 Il soggetto attuatore e il soggetto gestore del servizio tengono indenne e sollevato il Comune da eventuali azioni, ragioni e pretese che possono insorgere tra gli stessi in merito agli accordi relativi alla gestione del servizio.

ART. 38 - SPESE E REGIME FISCALE

- 38.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n. ... copie conformi in carta semplice della convenzione e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune entro trenta giorni dalla stipula della stessa. Sono, altresì, a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. (identificazione catastale, frazionamento, ...)

- 38.2 Le aree descritte ai precedenti artt. ... vengono cedute al Comune a titolo gratuito, in esecuzione di quanto stabilito dall'art. 28 della Legge n. 1150/1942 e s.m.i. e dall'art. 46 della l.r. n. 12/2005 e s.m.i.
- 38.3 Le predette aree vengono trasferite al Comune prive di volumetria edificabile in quanto la stessa è concentrata sulle aree fondiari di cui al precedente art. ...
- 38.4 Le parti chiedono l'applicazione del beneficio fiscale più favorevole trattandosi di cessione e trasferimento di aree al Comune (ai sensi dell'art. 32 del d.p.r. 601/73)

ART. 39 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nota per gli uffici

Nel caso in cui non ricorrano le fattispecie per il rilascio del certificato di cui all'art. 30, comma 2, del d.p.r. 380/2001, gli uffici valutano la necessità di allegare alla presente convenzione il certificato urbanistico di cui all'art. 44 del Regolamento Edilizio.

- 39.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del d.p.r. 6.6.2001, n. 380, viene allegato al presente atto, sotto la lettera "...", il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree interessate dall'intervento oggetto del permesso di costruire convenzionato, rilasciato dal Comune di Milano in data ..., R.I. n.
- 39.2 Il soggetto attuatore e il Comune dichiarano che, dalla data di rilascio del certificato, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti per le aree oggetto della presente convenzione.

ART. 40 - FORO DELLE CONTROVERSIE

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 Foro di Milano.

Milano



Comune
di Milano

ASSESSORATO URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA, AGRICOLTURA
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

ALLEGATI ALLO SCHEMA DI CONVENZIONE PER IL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO


IL DIRETTORE GENERALE
Arch. Giuseppina Sordi

ALLEGATO 1

DOTAZIONI TERRITORIALI SCHEMA DELLE MODALITA' DI CONFERIMENTO

1. **Cessione di aree;**
(Modalità di computo nella dotazione: superficie)
2. **Asservimento (in superficie) di aree:**
 - a. per un periodo corrispondente a circa 99 anni/perpetuo
(Modalità di computo nella dotazione: 100% della superficie - Il Servizio competente ritiene che possa essere operata una valutazione secondo la quale il valore dell'asservimento viene ritenuto equivalente al valore di cessione dell'area);
 - b. per un periodo inferiore a circa 99 anni
(Modalità di computo nella dotazione: superficie ridotta - Il Servizio Valutazioni ritiene che il valore dell'asservimento possa risultare inferiore al valore di cessione e pertanto risulterà necessaria una valutazione in ordine alla differenza attraverso un coefficiente di riduzione per la fattispecie).
3. **Monetizzazione**
(Modalità di computo nella dotazione: mq equivalenti).
4. **Realizzazione di attrezzature:**
 - a. realizzazione di attrezzature su area ceduta al Comune;
(Modalità di computo nella dotazione: superficie corrispondente al valore dell'attrezzatura realizzata, rapportata al valore della monetizzazione (in questa ipotesi si prende in considerazione anche la superficie dell'area ceduta o, motivatamente, per casi particolari il valore della stessa);
 - b. realizzazione di attrezzature su area ceduta al Comune con mantenimento del diritto di superficie in capo al soggetto attuatore e successiva acquisizione al patrimonio del Comune alla scadenza del diritto di superficie;
(Modalità di computo nella dotazione: valore di cessione dell'area (il riferimento è al valore di monetizzazione determinato per le diverse zone) ridotto del valore corrispondente al mantenimento del diritto di superficie per "x" anni, sommato al valore dell'attrezzatura realizzata e storicizzato al tempo di acquisizione al patrimonio comunale della stessa attrezzatura);
 - c. realizzazione di attrezzature su aree di proprietà comunale;
(Modalità di computo nella dotazione: superficie corrispondente al valore dell'attrezzatura realizzata, rapportata al valore della monetizzazione).
5. **Gestione del servizio** (da considerare separatamente nel caso di attrezzature private o da sommare al caso 4.b);
(Modalità di computo nella dotazione: valore economico della gestione determinato dai Settori competenti, rapportato al valore della monetizzazione).

ALLEGATO 2

**RELAZIONE ECONOMICA DELL'INTEVENTO
ELENCO INDICATIVO DEI COSTI DA VALUTARE AI FINI DELLA FATTIBILITA' ECONOMICA DELL'INTERVENTO**

La relazione economica dovrà essere integrata con le voci di ricavo.

ELENCO DELLE VOCI DI COSTO		IMPORTO	Note
1.	Costo dell'area/immobile		
2.	Bonifica dell'area		*
3.a	Realizzazione dell'intervento edilizio privato		
3.b	Realizzazione dell'intervento edilizio privato – altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		**
4.	Monetizzazione		
5.a	Realizzazione di attrezzature – computo metrico estimativo (Rif. Art. 19.2)		
5.b	Realizzazione di attrezzature – altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		**
6.	Gestione del servizio quale dotazione territoriale		
7.	Quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione		
8.a	Realizzazione di opere di urbanizzazione – computo metrico estimativo (Rif. Art. 19.2)		
8.b	Realizzazione di opere di urbanizzazione - altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		**
9.	Quota di contributo afferente il costo di costruzione		
10.a	Realizzazione di opere aggiuntive		
10.b	Realizzazione di opere aggiuntive - altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		**
11.	Costi riferiti a obblighi gestionali e manutentivi (Rif. Art. 32)		
12.	Contributo compensativo per la trasformazione dell'edilizia a canone sociale		
13.	Demolizione della superficie del servizio di interesse pubblico o generale (Rif. art. 18)		
14.	Valore del diritto di godimento delle aree da parte del soggetto attuatore (ad es.: diritto di superficie, vedute, ...) – (Rif. nota Art. 6.2)		
15.	Contributo compensativo per la trasformazione dell'edilizia a canone sociale (corrisposto alla stipula della convenzione)		
16.	Importo da corrispondere in rapporto al minor valore delle aree cedute indotto dal vincolo/limitazione alle possibili trasformazioni successive derivante dall'intervento di bonifica (Rif. Art. 10.3)		
17.	Eventuali ulteriori oneri derivanti da normative di settore (ad es. per il commercio oneri compensativi ex D.G.R. 1193/2013 riferiti alle grandi strutture di vendita)		
18.	Oneri finanziari		
19.	Costi riferiti alle garanzie		***
Note: *Se il relativo importo non è già compreso nel costo dell'area **La voce "altre voci di costo relative a allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari" deve esplicitare per l'intervento edilizio privato, le opere di urbanizzazione e le attrezzature, i costi riferiti a: <u>Allacciamenti</u> , <u>Spese tecniche</u> : progettazione, coordinamento sicurezza in fase di progettazione, direzione lavori, coordinamento sicurezza in fase di esecuzione, affidamento dei lavori, collaudo e verifiche tecniche riferite pro			

quota all'intervento edilizio privato e alle opere di urbanizzazione/attrezzature.

Spese complementari: prospezioni geognostiche e indagini archeologiche, accantonamenti per imprevisti, oneri per sicurezza, cantierizzazione, imposte e tasse, imprevisti e varie);

Oneri costruttivi: demolizione e smaltimento materiali vari, consolidamento terreni, fondazioni speciali, palificazioni, paratie, sistemazioni generali, frazionamento, accatastamento e atti notarili.

***La voce garanzie deve comprendere il costo totale delle garanzie rese per le seguenti fattispecie:

- 1) Garanzia pari al 100% dell'importo delle opere di urbanizzazione, delle attrezzature e delle opere aggiuntive,
- 2) Garanzia a copertura dell'eccedenza degli oneri rispetto ai costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione (nel caso di PCC con stralci funzionali),
- 3) Garanzia a copertura della carenza temporanea della dotazione territoriale (nel caso di PCC con stralci funzionali),
- 4) Garanzia per la rateizzazione degli importi dovuti per la monetizzazione,
- 5) Garanzia per la gestione del servizio quale dotazione territoriale,
- 6) Garanzia per la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione,
- 7) Garanzia per la rateizzazione del costo di costruzione,
- 8) Garanzia pari ad euro ... (1% del costo di realizzazione dell'intervento edilizio privato),
- 9) Garanzia pari ad euro ... (minimo 1% del costo di realizzazione dell'intervento edilizio privato oltre alle quote necessarie in relazione agli obblighi ambientali/urbanistici assunti),
- 10) Garanzia per la bonifica dell'area prevista dalle normative in materia,
- 11) Garanzia per la demolizione della superficie del servizio,
- 12) Garanzia pari al 100% del programma manutentivo,
- 13) Assicurazione a copertura di danni causati a persone, animali e cose per inadempimento degli obblighi manutentivi e gestionali.

ALLEGATO 3

CALCOLO DEGLI IMPORTI DELLE GARANZIE DI CUI ALL'ART. 33.2

ELENCO INDICATIVO DELLE VOCI DI COSTO DA CONSIDERARE AI FINI DEL CALCOLO DELL'1%

In generale l'importo di tali garanzie è da calcolare escludendo gli importi già garantiti specificatamente, i costi corrisposti o da corrispondere al momento della stipula della convenzione, nonché, i costi riferiti alle garanzie e agli oneri finanziari.

GARANZIA DI CUI ALL'ART. 33.2.a - VOCI DA CONSIDERARE		IMPORTO	Note
3.a	Realizzazione dell'intervento edilizio privato		
3.b	Realizzazione dell'intervento edilizio privato – altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		*
* Per le attività/lavorazioni da eseguire successivamente alla stipula della convenzione.			

GARANZIA DI CUI ALL'ART. 33.2.b - VOCI DA CONSIDERARE		IMPORTO	Note
3.a	Realizzazione dell'intervento edilizio privato		
3.b	Realizzazione dell'intervento edilizio privato – altre voci di costo relative ad allacciamenti, oneri costruttivi spese tecniche e complementari		*
2.	Bonifica dell'area		**
* Per le attività/lavorazioni da eseguire successivamente alla stipula della convenzione.			
** Da verificare con il Settore Bonifiche per la parte inerente le aree interessate dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione/attrezzature.			
Per la definizione dell'importo sono da valutare le eventuali ulteriori voci, non esplicitate, inerenti obblighi urbanistici specifici inerenti l'intervento di riqualificazione urbana.			

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
Ai sensi art. 18 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445
certifico che il presente documento è conforme
all'originale, composto da n. 23 fogli.

Milano, 23-12-2015

IL DIRETTORE CENTRALE
Arch. Giuseppina Sordi

