**CONVENZIONE MODIFICATIVA E INTEGRATIVA DELLA CONVENZIONE IN DATA 20 MAGGIO 2004 N. 49626/19 DI REP. ATTI COMUNALI FINALIZZATA ALL'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALLE AREE IN COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, RICOMPRESE TRA LE VIE ADAMELLO ED EDISON (PORZIONE DELLO STABILIMENTO ERCOLE MARELLI II)**

**REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno duemila…, il giorno … del mese di …

In Sesto San Giovanni, Piazza Della Resistenza n. 20, nell'ufficio del Segretario Generale presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me dott. …, Segretario Generale,

sono comparsi i signori:

**…** , nato a … , il …, domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza Resistenza n. 20, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

**"COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI"**, con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156

(in seguito denominato anche "Comune"),

nella sua qualità di Direttore del Settore …, autorizzato alla stipulazione di contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale (*ovvero:* della Giunta Comunale) n. … del …;

**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in …, via …, che interviene al presente atto in rappresentanza delle seguenti Società:

**"CENTRO EDILMARELLI S.r.l**.", con sede in Milano, Via Borgogna n. 5, capitale Euro 10.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 09732820155 e nel R.E.A. al n. 1311509, codice fiscale 09732820155, nella sua qualità di Amministratore Unico;

**"EDILFUTURA S.r.l.**", con sede in Milano, Via Quintino Sella 4, capitale Euro 51.000,00, iscritta al R.E.A. al n. 1234249, P.Iva e Codice Fiscale 08604900152, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione;

munito degli occorrenti poteri in forza dei rispettivi statuti sociali;

**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in …, via …, che interviene al presente atto in rappresentanza della seguente Società:

**“CONBUS Società a Responsabilità Limitata”**, con sede in Sesto San Giovanni, Viale Rimembranze n. 134, capitale Euro 10.400,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 00976650440 e nel R.E.A. al n. 1211164, codice fiscale 00976650440,
munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale;
**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in … , via …, che interviene al presente atto in rappresentanza della seguente Società:
**“SESTO AUTOVEICOLI S.p.A.”**, con sede in Sesto San Giovanni, Viale Italia n. 226, capitale Euro 780.000,00, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 00693650962 e nel R.E.A. al n. 661640, codice fiscale 00693650962,
munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale;
**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in … , via …, che interviene al presente atto in rappresentanza della seguente Società:
**“LEASINT S.p.A.”**, con sede in Milano, via Montebello n.18, capitale Euro[ ], iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. [ ]e nel R.E.A. al n. [ ], codice fiscale 01682080153,
munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale;
**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in … , via …, che interviene al presente atto in rappresentanza della seguente Società:
**“PRELIOS, SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO, S.p.A.,** agente in qualità di società di gestione di **“SPAZIO INDUSTRIALE – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso”** (già Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), con sede in Milano, Via Piero e Alberto Pirelli, n. 25, Capitale Euro 24.558.763,00 int. vers , iscritta al Registro delle Imprese di Milano al n. 04579240963 e nel R.E.A. al n. 1654303, codice fiscale e partita IVA n. 04579240963 …, società con socio unico, soggetta alla direzione ed al coordinamento di Prelios S.p.A.
**…**, nato a … il …, domiciliato per la carica in … , via …, che interviene al presente atto in rappresentanza delle seguenti Società:

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo,

premettono quanto segue:

a) Con procedura di Accordo di Programma ai sensi dell’art. 9 della Legge Regionale

12 aprile 1999, n. 9 e dell'art. 34 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, cui hanno partecipato il Comune di Sesto San Giovanni e la Regione Lombardia, è stato approvato un Programma Integrato di Intervento, di seguito denominato "P.I.I." , relativo alle aree site in Sesto San Giovanni e ricomprese tra le vie Adamello e Edison e facenti parte del grande stabilimento Ercole Marelli II.

b) Il "P.I.I.", redatto in variante allo strumento urbanistico allora vigente (Piano Regolatore Generale 1973, revisione 1977, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 15498 del 4 aprile 1978) e in coerenza con il Piano Regolatore Generale 2000, allora *in itinere* (adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18 luglio 2000, modificato con variante tecnica di adeguamento alle nuove normative urbanistiche e commerciali, controdedotto con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del … e definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004), è stato sottoposto a Valutazione di Impatto Ambientale (positivamente conclusa con decreto dirigenziale n. 13414 dell'8 agosto 2003 a firma del responsabile dell'U.O. "Pianificazione e Programmazione Territoriale della Regione Lombardia"), ed è stato oggetto di un Accordo di Programma tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Regione Lombardia sottoscritto il 28 ottobre 2003, ratificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 3 novembre 2003 ed approvato con decreto dell'Assessore Regionale competente n. 45 del 4 novembre 2003 (pubblicato in pari data sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 45, 2° Supplemento Straordinario). Il tutto come meglio rappresentato nelle premesse della convenzione attuativa del P.I.I., richiamata alla successiva lettera c)- delle premesse.

- Per le aree catastalmente identificate al foglio 43 mappale 101, in data 12 maggio 2006 è stato emanato il decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio di autorizzazione in via provvisoria dei lavori compresi nel "Progetto definitivo di bonifica dei suoli - Area ex Marelli" con prescrizioni.
- Con verbale della conferenza dei servizi decisoria del ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio, tenutasi in data 16 dicembre 2005, sono state restituite agli usi legittimi previsti dall'allora vigente strumento urbanistico (destinazione d'uso commerciale/industriale) le aree comprese tra i vertici georeferenziati di coordinate Gauss Boaga X3-Y3, X4-Y4, X5-Y5, X10-Y10, X11-Y11 a

condizione che le attività effettuate sulle aree non pregiudichino la successiva bonifica della falda.

c) Con atto in data 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Locale di Monza 2 il 9 giugno 2004 al n. 1834 Serie 1 e trascritto a Milano 2 il 18 giugno2004 ai nn. 88386/44584 - 8838/44585 - 88388/44586 - 88389/44587 - 88390/44588 - 88391/44589 - 88392/44590, è stata sottoscritta dalle Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", "FEBBRAIO 2001 S.r.l.", "CENTRO EDISON 2001 S.r.l.", "PROGETTO MARELLI S.r.l.", "CITTÀ VERDE S.r.l.", COMMERZ GRUNDBESIT – INVESTMENTGELLSCHAFT MBH", "WEISTINVEST GESELLSCHAFT FÜR INVESTMENTFONDS MBH", "CONBUS S.r.l.", "SESTO AUTOVEICOLI S.p.A." e "SAN PAOLO LEASINT S.p.A." (in seguito complessivamente denominati "Soggetti Sottoscrittori") da una parte, ed il Comune di Sesto San Giovanni dall'altra, la Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree ricomprese tra le vie Adamello ed Edison (Porzione dello stabilimento Marelli II).

d) Successivamente alla sottoscrizione della predetta convenzione e nelle more dell'attuazione del "P.I.I.", sono intervenuti i seguenti trasferimenti di proprietà relativi ad aree e fabbricati ricompresi nel medesimo strumento urbanistico:

   *d.1)* Atto di compravendita in data 17 novembre 2004, rep. n. 433714, racc. n. 61257, a rogito Dott. Notaio Alfonso Ajello, in forza del quale la Società. "PROGETTO MARELLI S.r.l." ha ceduto in capo alla Società "INTERNATIONALES IMMOBILIEN-INSTITUT GMBH" le aree catastalmente individuate al foglio 43, mappali 87, 88 e 89;

   *d.2)* Atto di compravendita in data 4 ottobre 2005, rep. n. 166674, racc. n. 20028, a rogito Dott. Notaio Massimo Mezzanotte, in forza del quale la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." ha ceduto in capo all' "UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO" le aree catastalmente individuate al foglio 43, mappale 113 parte;

   *d.3)* Atto di compravendita in data 23 marzo 2006, rep. n. 475892, racc. n. 69939, a rogito Dott. Notaio Alfonso Ajello, in forza del quale la Società. "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." ha ceduto in capo alla Società "PIRELLI & C. REAL ESTATE OPPORTUNITIES SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO

S.p.A.", agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (successivamente la società di gestione del Fondo Spazio Industriale è divenuta la Società Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A. che successivamente ha cambiato denominazione in "PRELIOS, SGR, S.p.A."), le aree e gli immobili ivi insistenti catastalmente individuate al foglio 43, mappali 52, 53, 55, 100, 102 e 117 ed al foglio 39, mappale 147.

*d.4)* Atto preliminare di compravendita di bene futuro in data 23 marzo 2006, rep. n. 475893, racc. 69940, a rogito Dott. Notaio Alfonso Ajello, in forza del quale la Società "CENTRO EDISON 2001 S.P.A." ha promesso di cedere in capo alla Società "PIRELLI & C. REAL ESTATE OPPORTUNITIES SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.", agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (ora "PRELIOS Società di Gestione del Risparmio S.p.A.), l'edificio denominato "S" da realizzarsi sull'area catastalmente individuata al foglio 43, mappale 101.

*d.5)* Atto di compravendita in data 2 luglio 2007, rep. n. 58.632, racc. n. 7877, a rogito Dott. Notaio Manuela Agostini, in forza del quale le Società. "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." e "FEBBRAIO 2001 S.r.l." hanno ceduto in capo alla Società. "SESTO EDISON 1" le aree catastalmente individuate al foglio 39, mappali 161.

*d.6)* Atto di compravendita in data 2 luglio 2007, rep. n. 58.634, racc. n. 7878, a rogito Notaio Manuela Agostini, in forza del quale le Società "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." e "FEBBRAIO 2001 S.r.l." hanno ceduto in capo alla Società. "SESTO EDISON 2" le aree catastalmente individuate al foglio 39, mappali 159, 160.

*d.7)* Atto di compravendita in data 30 luglio 2007, rep n. 58974, racc. n. 7794 a rogito Notaio Manuela Agostini in forza del quale la Società "SESTO EDISON 2" ha ceduto in capo alla Società "COMMERZ GRUNDBESIT – INVESTMENTGELLSCHAFT MBH (ora COMMERZ REAL INVESTMENTGESELLSCHAFT MBH MILAN BRANCH, giusta atto di deposito n°28885 di repertorio, n°74447 di raccolta, notaio Dott. Stefano Ranpolla del 16 maggio 2008)"le aree catastalmente individuate al foglio 39,

mappali 159, 160.

*d.8)* Atto di compravendita in data 23 aprile 2008, rep. n. 53508, racc. 9038 a rogito Notaio Renato Giacosa, in forza del quale la società "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." ha definitivamente ceduto in capo alla Società "PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A." (ora PRELIOS SGR S.p.A.), agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, la proprietà dell'edificio denominato "S" catastalmente individuato al foglio 43, mappale 140.

*d.9)* Atto di compravendita in data 23 aprile 2008, rep. n. 53509, racc. 9039 a rogito Notaio Renato Giacosa, in forza del quale la società "CENTRO EDILMARELLI S.r.L." ha definitivamente ceduto in capo alla Società "PIRELLI & C. REAL ESTATE SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A." (ora PRELIOS SGR S.p.A.), agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, la proprietà delle unità catastalmente individuate al foglio 43, mappale 113, subalterni 723, 724, 725, 726, 728, 730, 731, 733, 734, 735, 736, 738 e 739.

*d.10)* Atto di fusione in data 8 ottobre 2008, rep. n. 125889, racc. n. 14197, a rogito Notaio Lucio Paolini, in forza del quale la Società "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." si è fusa per incorporazione nella "FEBBRAIO 2001 S.r.l.".

*d.11)* Atto di fusione in data 4 novembre 2010, rep. n. 128.224, racc. n. 15.147, a rogito Notaio Lucio Paolini, in forza del quale la Società "FEBBRAIO 2001 S.r.l." si è fusa per incorporazione nella "EDILFUTURA S.r.l.".

*d.12)* Atto di compravendita in data 15 giugno 2011, rep. n. 17198, racc. 9137 a rogito notaio Busani Angelo, in forza del quale la Società Sesto Edison 1 S.r.l. ha venduto alla Commerz Real Investmentgesellschaft mbH – in qualità di società di gestione del fondo di Investimento immobiliare di tipo chiuso denominato Fondo Immobiliare Hauslnvest – l'immobile con relative pertinenze, distinto in catasto con i mappali 168, 169, 170 del fg 39.

e) Nella prima fase attuativa del "P.I.I." è emersa l'esigenza di apportare modificazioni planivolumetriche al disegno urbanistico del Programma Integrato di Intervento per

consentire, nella vasta area originariamente destinata alla realizzazione della nuova sede direzionale del Gruppo Banca Intesa l'insediamento di altre primarie realtà economiche, con differenti esigenze strutturali e localizzative. La proposta di modificazioni planivolumetriche, redatta dal Comune di Sesto San Giovanni su istanza dei Soggetti interessati, è stata esaminata dal Collegio di Vigilanza per l'attuazione dell'Accordo di Programma, che, ritenendola coerente con le finalità del Programma Integrato di Intervento e conforme alle Norme Tecniche di Attuazione ad esso relative, l'ha approvata nella seduta del giorno 3 agosto 2005.

f) Con nota prot. del 22 gennaio 2007 le Società CENTRO EDILMARELLI S.r.l. – FEBBRAIO 2001 S.r.l. ora EDILFUTURA S.r.l. – CENTRO EDISON 2001 S.p.A., anche per conto della Società "PIRELLI & C. REAL ESTATE OPPORTUNITIES SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.", agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso (ora PRELIOS, Società di Gestione del Risparmio, S.p.A.), hanno presentato al Comune di Sesto San Giovanni una proposta preliminare di variante al Programma Integrato di Intervento, oggetto della più volte citata convenzione rep. n. 49626/19 del 20 maggio 2004. La proposta è stata esaminata dall'Amministrazione e dagli uffici comunali che ne hanno valutato sia la sostenibilità urbanistica sia la coerenza con gli atti di programmazione del Comune ed hanno quindi avviato con le Parti interessate un processo concertativo orientato a meglio definire, anche alla luce di obiettivi di interesse pubblico e generale, i contenuti della proposta stessa.

g) In esito a tale processo, con note prot. gen. n. 83633 e n. 84215 rispettivamente del 15 e 16 ottobre 2007 è stata consegnata al Comune di Sesto San Giovanni una proposta di variante al Programma Integrato di Intervento, successivamente modificata e integrata con nota prot. gen. n. 99621 del 6 dicembre 2007 . La proposta di variante, di seguito denominata "variante al P.I.I.", nella sua versione definitiva comporta un diverso assetto urbanistico e funzionale di alcuni immobili e aree già disciplinati dal Programma Integrato per i quali le previsioni di questo strumento urbanistico non hanno avuto attuazione, come si evince da apposita relazione ricognitiva allegata alla documentazione di variante.

h) Con l'obiettivo di promuovere un rinnovato Accordo di Programma gli elaborati costituenti la proposta di variante al P.I.I. vigente per l'ambito "ex Ercole Marelli"

sono stati inviati dal Comune con nota prot. gen. 100648 dell'11 dicembre 2007 ai competenti uffici della Regione Lombardia.

i) A seguito del sopraindicato inoltro degli elaborati alla Regione Lombardia, in data 7 maggio 2008 è stata riconvocata la Segreteria Tecnica tra i rappresentanti del Comune di Sesto San Giovanni e quelli della Regione Lombardia con il compito di istruire, per l'ambito "ex Ercole Marelli", la proposta di variante al vigente Programma Integrato di Intervento.

j) In data 24 luglio 2008 - considerato che la "variante al P.I.I." prevede il completamento e potenziamento di un grande polo didattico, culturale e di ricerca dell'Università degli Studi di Milano già attivo nell'ambito "ex Ercole Marelli", e comporta modificazioni ad un Programma Integrato di Intervento approvato tramite un Accordo di Programma ancora in essere, sottoscritto dal Comune di Sesto San Giovanni e dalla Regione Lombardia - il Direttore … (Responsabile del Procedimento) ha presentato la variante di cui si tratta al ricostituito Collegio di Vigilanza, rappresentato dall'Assessore Regionale al Territorio e Urbanistica e dal Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni, per l'attuazione dell'Accordo di Programma modificativo e integrativo di quello vigente. Durante tale riunione il Collegio di Vigilanza ha preso - tra l'altro - atto delle valutazioni emerse nelle sedute della riconvocata Segreteria Tecnica, dando mandato alla medesima di proseguire nell'iter di istruttoria.

k) Con nota prot. gen. Z1.2008-0018559 del 13 ottobre 2008 la Società CENTRO EDILMARELLI S.r.l., in qualità di Soggetto Attuatore, ha richiesto ai competenti uffici della Regione Lombardia di procedere alla verifica di compatibilità ambientale della "variante al P.I.I.", atteso che la variante stessa interviene su un Programma Integrato di Intervento già sottoposto a valutazione di impatto ambientale, positivamente conclusa con decreto dirigenziale n. 13414 dell'8 agosto 2003 a firma del responsabile dell'U.O. "Pianificazione e Programmazione Territoriale della Regione Lombardia", come ricordato alla lettera b) delle premesse.

l) Per effetto dei trasferimenti di proprietà indicati alla precedente lettera d) e tenuto conto che la Società "CITTÀ VERDE S.r.l.", in forza della citata convenzione in data 20 maggio 2004 n. 49626/ 19 di Rep. Atti Comunali ha ceduto al Comune di Sesto San Giovanni le aree catastalmente individuate al foglio 44, mappale 14 e 15 e foglio

43, mappale 69, la “variante al P.I.I.” ha per oggetto i seguenti immobili:

*l.1)*immobili di proprietà “CENTRO EDILMARELLI S.R.L.” catastalmente individuati ai mappali 95 - 135 - 138 - 139 del foglio 43;

*l.2)*immobili di proprietà “EDILFUTURA S.R.L.” catastalmente individuati ai mappali 63 –122 parte – 124 parte – 125 parte – 126 parte - 129 - 60 parte e 128 del foglio 43; mappali 133 - 144 parte e 154 del foglio 39;

*l.3)*immobili di proprietà “EDILFUTURA S.R.L.” catastalmente individuati ai mappali 9 – 24 parte – 37 parte – 48 parte– 104 parte – 105 parte – 121 parte del foglio 43; mappali 9 parte - 110 parte - 148 - 149 del foglio 39;

*l.4)*immobili di proprietà “CONBUS S.r.l.” catastalmente individuati ai mappali 8 – 52 – 64 parte – 124 parte – 125 parte – 126 parte – 132 parte –137 – 138 – 139 –del foglio 39;

*l.5)*immobili di proprietà “SESTO AUTOVEICOLI SPA.” catastalmente individuati ai mappali 6 parte - 131 del foglio 39;

*l.6)*immobili di proprietà “LEASINT S.p.A.” catastalmente individuati ai mappali 6 parte – 114 – 122 parte – 128 – 129 – 130 – 133- 134 - 135 del foglio 39;

*l.7)*immobili di proprietà “PRELIOS SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.”, agente in qualità di società di gestione di Spazio industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo chiuso, catastalmente individuati ai mappali 147 del foglio 39 e mappali 100 – 102 – 117 - 140 parte del foglio 43;

*l.8)*immobili di proprietà “PRELIOS SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.”, agente in qualità di società di gestione di Spazio industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo chiuso catastalmente individuati ai mappali 52 – 53 – 55 – 59 -140 parte del foglio 43 nonché gli immobili individuati al foglio 43, mappale 113, subalterni 723, 724, 725, 726, 728, 730, 731, 733, 734, 735, 736, 738 e 739;

*l.9)*immobili di proprietà del COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI catastalmente individuati ai mappali 6 parte – 9 parte – 13 – 14 – 46 – 64 parte – 68 – 101 – 102 – 109 – 110 parte - 112 – 116 – 122 parte – 123 – 124 parte – 125 parte – 126 parte – 127 – 132 parte – 143 – 144 parte – 146 parte del foglio 39 e mappali 24 parte – 27 parte – 37 parte – 48 parte – 56 – 60 parte – 65 – 69 – 74 – 78 – 81 – 97 – 98 - 103 – 104 parte – 105 parte – 108 – 112 – 114 – 115 – 116 parte – 121 parte – 122 parte –

123 – 124 parte – 125 parte – 126 parte del foglio 43 e mappali 2 – 3 – 4 – 6 – 12 – 13 – 14 – 15 del foglio 44;

*l.10)* immobili di proprietà del COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI oggetto di usufrutto in favore di Prelios SGR S.p.A in qualità di società di gestione del fondo Spazio Industriale (ed aventi causa) catastalmente individuate ai mappali 27 parte - 50 - 51 - 116 parte - 124 parte del foglio 43; 146 parte del foglio 39.

m) La "variante al P.I.I." interviene in un quadro di pianificazione e programmazione urbanistica che, per le aree comprese tra le vie Adamello ed Edison (Porzione dello stabilimento Ercole Marelli II), era al momento della proposta iniziale, disciplinato dal Piano Regolatore Generale 2000 (strumento urbanistico vigente definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004 ed efficace a partire dal successivo 5 maggio 2004, a seguito della pubblicazione dell'avviso di deposito degli atti sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. …, serie inserzioni e concorsi), ed ora dal Piano del Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16/7/2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. ..... serie inserzioni e concorsi del ..... e dal Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del … e riapprovato nello stesso testo con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del … a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12) e infine, dal Programma Integrato di Intervento di cui alle precedenti lettere a) e b).

n) Gli immobili interessati dalla "variante al P.I.I.", sono ricompresi: dal Piano di Governo del Territorio nella zona classificata come "Città in trasformazione" nella Tavola "Quadro programmatorio" del Documento di Piano riferita a "Piani attuativi vigenti e con individuazione delle parti la cui conformazione originaria è da riconsiderarsi" e disciplinata agli articoli 39 e 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

   Il tutto come meglio rappresentato nella Tavola 3Av e nella relazione tecnica della "variante al P.I.I.".

o) Sulla "variante al P.I.I." proposta dalle Società CENTRO EDILMARELLI S.r.l., CENTRO EDISON 2001 S.p.A., EDILFUTURA S.r.l., "CONBUS Società a Responsabilità Limitata, "SESTO AUTOVEICOLI S.p.A.", "LEASINT S.p.A." e

“PRELIOS SOCIETA’ DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.p.A.”, agente in qualità di società di gestione di Spazio Industriale - Fondo di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso, si sono espressi favorevolmente gli uffici comunali. Gli uffici hanno verificato che la variante presenta e garantisce al “P.I.I.” i requisiti richiesti dall’art. 92 comma 4°, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, risponde agli indirizzi forniti dal Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali (approvato in ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del …), infine risulta meritevole di approvazione poiché prevede un migliore assetto urbanistico dell’ambito territoriale interessato.

p) In sede di Conferenza finale di Valutazione per la Valutazione Ambientale (VAS) del Documento di Piano del Piano del Governo del Territorio del Comune di Sesto San Giovanni è stata convocata in data 8 novembre 2008 la riunione di verifica dell’assolvimento della procedura di VAS per la proposta di variante al Programma Integrato di Intervento relativa all’ambito ex E. Marelli.

q) Con parere motivato del 16 gennaio 2009, a seguito della sopraindicata convocazione è stato decretato dall’Autorità competente dott. Marco Bertoli, congiuntamente all’Autorità procedente arch. Fulvia Delfino per la VAS, l’assolvimento condizionato della procedura di VAS per la proposta di variante al P.I.I. relativo all’ambito “ex Ercole Marelli”. La procedura di esclusione dalla VAS si è conclusa con ….

r) Degli adempimenti ora descritti, la procedura di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale (VIA) della “variante al P.I.I.” si è conclusa con decreto dirigenziale n. … del …, a firma del Responsabile del … della Regione Lombardia con il quale è stata disposta l’esclusione dalla procedura di VIA con/senza prescrizioni. Le risultanze di tale verifica sono state acquisite dalla segreteria tecnica della Conferenza delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell’Accordo di Programma, che ne ha tenuto conto nello svolgimento dell’attività istruttoria ad essa delegata.

s) Ad evasione dell’incarico ricevuto dalla Conferenza delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell’Accordo di Programma, la Segreteria Tecnica è giunta alla positiva conclusione della propria attività istruttoria e nella seduta del giorno … ha dato mandato agli uffici tecnici del Comune di Sesto San Giovanni di provvedere al deposito in libera visione al pubblico della “variante al P.I.I.” e alla

raccolta di eventuali osservazioni e opposizioni secondo le procedure di legge.

t) In conseguenza del deposito in libera visione al pubblico degli elaborati oggetto della proposta di variante al P.I.I. è stato acquisito il parere di compatibilità della "variante al P.I.I." con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, reso dalla Provincia di Milano con Deliberazione della Giunta Provinciale n. … del ….

u) In conformità a quanto disposto dall'art. 92, quarto comma, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni la "variante al P.I.I." è stata depositata in libera visione al pubblico presso la sede del Comune di Sesto San Giovanni dal giorno … al giorno … . L'avvenuto deposito è stato reso noto al pubblico mediante un avviso – affisso all'Albo Pretorio del Comune di Sesto San Giovanni dal giorno … al giorno … e pubblicato sul quotidiano … del … - con il quale è stata comunicata la possibilità degli interessati e aventi titolo di presentare osservazioni e/o opposizioni alla predetta variante.

v) Entro il termine indicato nell'avviso, e cioè entro le ore 12.00 del giorno … non sono pervenute al Comune di Sesto San Giovanni osservazioni e opposizioni alla "variante al P.I.I.", come risulta da apposito registro speciale tenuto e sottoscritto dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo comunale (*se sono state presentate istanze, sostituire con la seguente espressione:* Entro i termini indicati nell'avviso, e cioè entro le ore 12.00 del giorno …, sono pervenute al Comune di Sesto San Giovanni n. … osservazioni e n. … opposizioni che, rubricate in un apposito registro speciale tenuto e sottoscritto dal Responsabile dell'Ufficio Protocollo del Comune, sono state trasmesse, per le conseguenti determinazioni, alla segreteria tecnica della Conferenza delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma).

w) Nella seduta del giorno … la Segreteria Tecnica della Conferenza delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma ha preso atto che non sono state presentate osservazioni e opposizioni alla "variante al P.I.I." ed ha redatto un'ipotesi di Accordo di Programma (*se sono state presentate osservazioni e/o opposizioni sostituire con la seguente espressione:* Nella seduta del giorno … la Segreteria Tecnica ha condiviso la proposta di controdeduzione alle osservazioni e le modifiche apportate agli elaborati predisposti dalla Amministrazione Comunale. Le risultanze istruttorie della segreteria tecnica e l'ipotesi di accordo di programma sono state condivise dal collegio di vigilanza in

data …

x) Con deliberazione della Giunta Regionale n. … del … è stata approvata l'ipotesi di Accordo di Programma richiamata alla precedente lettera w) delle premesse. L'Accordo di Programma è stato, quindi, sottoscritto il giorno … dal Sindaco di Sesto San Giovanni e dal Presidente della Giunta Regionale (*ovvero:* dall'Assessore Regionale delegato), e successivamente è stato ratificato dal Comune di Sesto San Giovanni con deliberazione del Consiglio Comunale n. … del …, (*se sono state presentate osservazioni e/o opposizioni alla "variante al P.I.I." aggiungere la seguente espressione:* con la quale è stata altresì approvata la proposta di controdeduzioni alle osservazioni e/o opposizioni redatta dalla Segreteria Tecnica della Conferenza delle Amministrazioni interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma).

y) L'Accordo di Programma è stato definitivamente approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale (*ovvero:* dell'Assessore regionale delegato) n. … del …, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. … del …

z) La "variante al P.I.I." consta dei seguenti elaborati tecnici e normativi:

*z.1)* tav.1Av servizi e viabilità

*z.2)* tav.1Bv verde e collegamenti

*z.3)* tav.1Cv sistema dei trasporti in relazione al verde e ai servizi

*z.4)* tav.2Av destinazioni d'uso – consistenza edilizia – sottoservizi tecnologici

*z.5)* tav.2Bv morfologia – profili altimetrici

*z.6)* tav.3Av P.R.G pre-vigente, P.G.T. approvato, P.I.I. vigente, P.I.I. in variante

*z.7)* tav.3Bv identificazione delle proprietà in forza della convenzione 20/5/2004 e succ. contratti

*z.8)* tav.3Cv stato d'attuazione degli interventi previsti dal P.I.I.

*z.9)* tav.4A planivolumetrico descrittivo di dettaglio del programma integrato d'intervento con individuazione dell'ambito d'intervento

*z.10)* tav.4Av planivolumetrico descrittivo generale di variante

*z.11)* tav.4Bv planivolumetrico di dettaglio di variante

*z.12)* tav.4Cv planivolumetrico prescrittivo di variante

*z.13)* tav.4Dv profili regolatori di progetto

*z.14)* tav.4E superfici fondiarie – cessioni – asservimenti previste dal P.I.I.

*z.15)* tav.4Ev identificazione superfici fondiarie – cessioni – asservimenti di progetto

*z.16)* tav.4E1v identificazione delle aree oggetto di retrocessione

*z.17)* tav.4E2v identificazione cessioni aggiuntive

*z.18)* tav.4Fv perimetrazione interventi di bonifica dei suoli e stato d'attuazione

*z.19)* tav.5Av stato di fatto sottoservizi tecnologici

*z.20)* tav.5B1v planimetria delle urbanizzazioni

*z.21)* tav.5B2v identificazione dei sottoservizi tecnologici progetto

*z.22)* tav.5B3v planimetria area verde e arredo urbano

*z.23)* tav.5D1v sezioni stradali

*z.24)* tav.5D3v sezioni pista ciclabile

*z.25)* tav.5E1v identificazione fognatura in progetto

*z.26)* tav.5E2v profilo longitudinale

*z.27)* tav.5E3v profilo longitudinale

*z.28)* tav.5E4v profilo longitudinale

*z.29)* tav.5E5v profilo longitudinale

*z.30)* tav.5E6v profilo longitudinale

*z.31)* doc.6Av relazione sullo stato d'attuazione degli interventi previsti del P.I.I. originario

*z.32)* doc.6A1v computo metrico parametrico delle opere di urbanizzazione

*z.33)* doc.8A1v relazione tecnica

*z.34)* doc.8A2v relazione di progetto opere di urbanizzazione

*z.35)* doc.9Av relazione economica sulla fattibilità della Variante al Programma Integrato di Intervento

*z.36)* doc.10Av schema di convenzione

*z.37)* doc.12Av norme tecniche di attuazione

*z.38)* doc.13Av cronologia frazionamenti catastali

*z.39)* doc.14Av disciplinare di manutenzione ordinaria del verde

*z.40)* doc. 15 cronoprogramma degli interventi

*(se la Giunta Comunale ha assunto, al termine del procedimento di approvazione della variante, una deliberazione di mandato alla stipula della convenzione attuativa, inserire*

*la seguente espressione:* A conclusione del procedimento di approvazione della "variante al P.I.I.", per consentire l'attuazione degli interventi urbanistici ed edilizi da essa previsti, la Giunta Comunale, con deliberazione. n. … del …, ha approvato il testo definitivo della convenzione attuativa della variante, ne ha disposto la stipulazione in forma pubblica amministrativa da parte del Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni e ha dato mandato agli uffici comunali di procedere ai necessari adempimenti.

Ciò premesso,

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

**ART. 1 <u>PREMESSE ED ALLEGATI</u>**

1. Le premesse e i documenti allegati formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione e sono vincolanti, per quanto di rispettiva competenza, per le parti sottoscrittrici della presente Convenzione (di seguito, per brevità, anche soltanto "Parti") e per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo.

**ART. 2 <u>OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RAPPORTI CON LA CONVENZIONE ATTUATIVA DEL P.I.I.</u>**

1. La presente Convenzione –- disciplina gli obblighi relativi, connessi e conseguenti all'attuazione degli interventi previsti dalla "variante al P.I.I." di cui alle premesse. Essa, pertanto, ha valore integrativo, modificativo e parzialmente sostitutivo della Convenzione rogata in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni in data 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali – di seguito denominata "Convenzione attuativa del P.I.I." – che, per quanto non modificata dalla presente Convenzione mantiene validità ed efficacia.. Resta, tuttavia, ferma la permanenza della validità ed efficacia dei titoli abilitativi edilizi, autorizzazioni e certificazioni già rilasciati o conseguiti alla data di sottoscrizione della presente Convenzione.
2. Conseguentemente, le Parti danno atto che i Soggetti Sottoscrittori della "Convenzione attuativa del P.I.I." sono e rimangono tenuti, nelle rispettive vesti e secondo lo stesso regime di responsabilità, per quanto non modificato dalla presente

Convenzione, all'adempimento degli obblighi ivi assunti nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni, mentre i diversi obblighi disciplinati dalla presente Convenzione sono assunti dal "Soggetto Attuatore" e dai "Soggetti Operatori" così come individuati al successivo Art. 3, a proprio totale carico.

In particolare, i Soggetti sottoscrittori della "Convenzione attuativa del P.I.I.", ciascuno per quanto di rispettiva competenza, sono e rimangono tenuti a completare l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, per quanto non modificato dalla variante oggetto della presente Convenzione.

3. L'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri viene assunto nella presente Convenzione, così come nella "Convenzione attuativa del P.I.I.", esclusivamente dalla Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.". Al fine di fare in modo che la disciplina delle opere di urbanizzazione previste dal "P.I.I.", sia di quelle non ancora ultimate o collaudate, sia di quelle nuove previste dalla variante di cui alle premesse, abbia la sua fonte, per motivi di semplificazione e di chiarezza, in un unico documento, il Comune e la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l."– individuata come "Soggetto Attuatore" al successivo Art. 3 – convengono che l'individuazione delle opere di urbanizzazione, la definizione degli obblighi inerenti, connessi e conseguenti alla loro esecuzione, nonché la determinazione delle relative garanzie siano quelle previste e disciplinate esclusivamente dalla presente Convenzione.

   Pertanto, fermo restando quanto previsto al successivo art. 18, dalla data di stipulazione del presente atto gli obblighi statuiti dall'art. 2 primo comma, secondo capoverso, dagli articoli 3 e 5 secondo comma, dagli articoli 7, 8, 9 ad eccezione del sesto comma dell'art. 9 – limitatamente all'espressione sopra riportata al comma 3 – e nono comma, dall'art. 10 ad eccezione del quarto comma, dagli articoli 11 e 15 primo comma, primo alinea della "Convenzione attuativa del P.I.I." cessano di avere efficacia per le Parti interessate e vengono sostituiti dagli obblighi previsti dalla presente Convenzione. (*se all'atto della stipulazione notarile della presente Convenzione le opere di cui all'Art. 14 non sono state in tutto o in parte collaudate, inserire la seguente espressione*: fatte salve le diverse pattuizioni stabilite al comma 4 dell'Art. 14).

   Viene, tuttavia, espressamente convenuta la permanenza delle garanzie prestate dal

Soggetto Attuatore (che siano state accettate dal Comune e non ancora svincolate) per le obbligazioni di cui viene qui pattuita la novazione, le quali vengono mantenute e integrate con riferimento alle nuove obbligazioni.

4. Viene dato atto che il comparto Edilmarelli ricomprendente aree di proprietà Centro Edilmarelli S.r.l. risulta completamente edificato e che, con riguardo a tale comparto, risultano attuate tutte le previsioni ad esso relative previste nella *"Convenzione attuativa del P.I.I."*. Viene dato atto altresì che le previsioni e prescrizioni contenute nella presente Convenzione, con riguardo al predetto comparto Edilmarelli, in nulla innovano rispetto al regime giuridico definito nella *"Convenzione attuativa del P.I.I."*.

## ART. 3 INDIVIDUAZIONE DEL SOGGETTO ATTUATORE, DEI SOGGETTI OPERATORI E DEI SOGGETTI PROPRIETARI

1. La Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", già individuata come "Soggetto Attuatore" nella "Convenzione attuativa del P.I.I.", acquisisce questo ruolo anche nella presente Convenzione unitamente a quello di "Soggetto Operatore" ed assume conseguentemente, anche per i suoi futuri aventi causa a qualsiasi titolo, tutti gli obblighi di competenza prescritti ai successivi articoli, prestando al Comune di Sesto San Giovanni le garanzie di cui al successivo art. 25. A tale riguardo, le Parti convengono che (*i*) la realizzazione e manutenzione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, e delle attrezzature e opere di uso e interesse pubblico o di interesse generale qualificabili come "standard aggiuntivi di qualità" nonché la cessione e/o la monetizzazione delle aree a standard previsti dal P.I.I. e dalla presente Variante dovrà avvenire a esclusiva cura, spese e responsabilità del Soggetto Attuatore e/o suoi futuri aventi causa; (*ii*) viene espressamente esclusa – sempre con riferimento alle opere di cui al punto (*i*) - qualsivoglia responsabilità a carico degli altri Soggetti Operatori e/o Proprietari e/o dei loro aventi causa.

   Salvi accordi privati tra le Parti che non si intendono novati con la presente Convenzione, restano per converso a carico degli altri Soggetti Operatori e Proprietari, anche per i loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo, la realizzazione e manutenzione di eventuali opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, di

attrezzature e opere di uso e interesse pubblico o di interesse generale, nonchè eventuali monetizzazioni, derivanti da richieste di titoli edilizi e/o di cambi di destinazione d'uso con opere non previsti dal P.I.I. o dalla presente Variante.

2. Fatta unicamente eccezione per l'onere aggiuntivo previsto dal seguente paragrafo 5 del presente art. 3, il Soggetto Attuatore si fa espressamente carico di tutti gli oneri conseguenti e/o connessi al mutamento di destinazione ad uso "produttivo di servizi" (Categoria funzionale A.1) dell'intero "Edificio S" di proprietà di Prelios SGR S.p.A., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la cessione di aree, la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, di attrezzature e opere di uso e interesse pubblico o di interesse generale, nonchè del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (anche mediante realizzazione di opere a scomputo), eventuali monetizzazioni di c.d. standard, dandosi espressamente atto che la variante al P.I.I. ha già previsto tale mutamento di destinazione e, quindi, sono già state previsti ed assolti tutti gli oneri connessi e conseguenti quali, a titolo esemplificativo, la cessione di aree, la realizzazione di opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, a scomputo degli oneri generati dal predetto mutamento di destinazione d'uso, di opere di uso e interesse pubblico o di interesse generale in previsione di detto mutamento di destinazione d'uso dell'Edificio S.
3. Le Società EDILFUTURA S.r.l., CONBUS Società a Responsabilità Limitata, SESTO AUTOVEICOLI S.p.A. e LEASINT S.p.A., si costituiscono quali "Soggetti Operatori" della "variante al P.I.I.".
4. PRELIOS SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO S.P.A.", agente in qualità di società di gestione di Spazio industriale - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo chiuso (già Pirelli & C. Real Estate Società di Gestione del Risparmio S.p.A.) come sopra rappresentata, sottoscrive la presente Convenzione in qualità di "Soggetto Proprietario" di un compendio immobiliare edificato interessato dalla "variante al P.I.I." approvando, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, tutte le previsioni della presente Convenzione. Per effetto dell'atto di compravendita in data 23 marzo 2006, rep. n. 475892, racc. n. 69939, a rogito Notaio Alfonso Ajello richiamato alla lettera d3) delle premesse, i diritti edificatori non già utilizzati di competenza di detto compendio immobiliare oggetto dell'atto di compravendita

del 23 marzo 2006 sono rimasti nella disponibilità della Società "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." ora "EDILFUTURA S.r.l.", fatta salva la superficie lorda di pavimento di 13.127 mq. di s.l.p. con destinazione ad attività produttive di servizi categoria funzionale A,1 – come definita all'art. 1, paragrafo A), nell'Allegato n. 3 alle norme tecniche di attuazione della Variante al P.I.I. - che detta società si è obbligata a trasferire sul c.d. "Edificio S" al fine di consentire, su richiesta di Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Spazio Industriale (ed eventuali aventi causa), in tutto o in parte, il mutamento di destinazione ad uso terziario (categoria funzionale A,1, produttivo di servizi) ai termini ed alle previsioni indicate al seguente paragrafo 5

5. Si dà atto che, per effetto dell'approvazione della variante al PII e per tutto il periodo di vigenza della medesima, è ammessa, su richiesta di Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Spazio Industriale (e aventi causa), la facoltà di procedere al mutamento di destinazione d'uso, in tutto o in parte, dell'Edificio S dalla destinazione attualmente assentita dai titoli edilizi alla destinazione attività produttive di servizi categoria funzionale A.1 – come definita all'art. 1, paragrafo A) dell'allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione, con vincolo a servizio di attività produttive. Inoltre, si conviene e si dà atto che Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Spazio Industriale (e aventi causa) avrà la facoltà di eliminare, in tutto o in parte, anche in più fasi e per tutta la vigenza della Variante al PII, il citato vincolo a servizio di attività produttive, mediante pagamento, anche in forma rateizzata, al Comune di un onere aggiuntivo pari a Euro 200,00 (duecento/00), rivalutato annualmente sulla base dell'indice ISTAT del costo delle costruzioni, per ciascun mq. di SLP oggetto di eliminazione del vincolo. In tal caso, l'Edificio S, per la parte oggetto di liberazione dal vincolo a servizio di attività produttive potrà essere liberamente utilizzato per le "attività produttive di servizi categoria funzionale A,1 – come definita all'art. 1, paragrafo A) dell'allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione".

   Si conviene altresì che analoga facoltà di eliminazione del vincolo a servizio di attività produttive, a fronte del citato pagamento del relativo onere aggiuntivo nella misura e con l'adeguamento sopra indicati, viene riconosciuta in capo alla società Edilfutura s.r.l. o suoi futuri aventi causa con riguardo agli edifici N1a e N1c.

## ART. 4 ATTUAZIONE DEL P.I.I. E DELLA VARIANTE

1. Lo stato di attuazione del "P.I.I.", sia in relazione alle opere private che a quelle di urbanizzazione, è quello risultante dalla relazione ricognitiva di cui al documento 6Av allegata alla presente Convenzione. Come già statuito al precedente Art. 2, i Soggetti sottoscrittori della "Convenzione attuativa del P.I.I." sono e rimangono tenuti a completare, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, l'attuazione degli interventi privati del Programma Integrato di Intervento, per quanto non modificato dalla variante di cui alle premesse, secondo le disposizioni, gli obblighi e con le garanzie della predetta Convenzione.
2. Il "Soggetto Attuatore" e i "Soggetti Operatori" si obbligano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, a dare completa, tempestiva ed esatta attuazione alla "variante al P.I.I." nel rispetto dei criteri operativi che seguono, nonché delle previsioni e prescrizioni tutte degli elaborati tecnici e normativi richiamati alla lettera z) delle premesse.
3. Il "Soggetto Attuatore" e i "Soggetti Operatori" si obbligano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, nei confronti del Comune a promuovere ed attuare i piani di bonifica e/o di messa in sicurezza degli immobili e delle aree di rispettiva proprietà interessate dal P.I.I." secondo i termini e i modi stabiliti dal successivo Art. 13.
4. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature e opere di uso e interesse pubblico o di interesse generale qualificabili come "standard aggiuntivi di qualità" previste dalla "variante al P.I.I.", il "Soggetto Attuatore", per accordo intervenuto con gli altri Soggetti sottoscrittori della presente Convenzione, si fa carico in via esclusiva e sotto la propria responsabilità della loro totale, regolare e tempestiva esecuzione e del relativo onere di spesa, secondo quanto prescritto dall'art. 16

   Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo dei relativi oneri, la disciplina della loro esecuzione è prevista all'art. 15.
5. Tenuto conto dell'entità degli interventi e al fine di programmare gradatamente, assicurando la loro concomitante realizzazione, sia l'esecuzione delle infrastrutture,

attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico, sia la realizzazione delle costruzioni private, nonché in attuazione del disposto dell'art. 93, terzo comma della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, a partire dalla data di stipulazione del presente atto il "Soggetto Attuatore" e i "Soggetti Operatori" si obbligano per quanto di competenza a richiedere i titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi edilizi previsti dalla "variante al P.I.I." in tempi compatibili e correlati con le scadenze indicate, relativamente alla realizzazione delle opere pubbliche, nel cronoprogramma allegato *sub* … della presente Convenzione, da intendersi ora e nel prosieguo della presente Convenzione come sostitutivo di quello allegato alla "Convenzione attuativa del P.I.I.", ferma restando l'applicabilità del meccanismo previsto al successivo art. 25.

6. Ove richiesta in base alle normative applicabili, il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato all'avvenuta certificazione degli interventi di bonifica oppure, ove previsto, di messa in sicurezza permanente ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, anche per stralci funzionali, quali autorizzati dagli Enti competenti. Il Comune si impegna su richiesta del "Soggetto Attuatore" o dei singoli "Soggetti Operatori", qualora i tempi previsti dai procedimenti di bonifica e/o di messa in sicurezza permanente dei suoli non consentano di rispettare i tempi di attuazione previsti dal cronoprogramma allegato *sub* … alla presente Convenzione, a promuovere presso il Collegio di Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo di Programma di approvazione del "P.I.I." e della variante di cui alle premesse, una modifica del cronoprogramma stesso, fatto salvo l'arco temporale di efficacia dei suddetti strumenti urbanistici. Il "Soggetto Attuatore" e i "Soggetti Operatori" non risponderanno del mancato rispetto dei tempi – intermedi e finale - di attuazione della "variante al P.I.I." stabiliti nel cronoprogramma allegato *sub* 40 alla presente Convenzione, se determinato dal ritardo dell'amministrazioni competenti nell'espletamento dei procedimenti di approvazione e/o delle operazioni di bonifica e/o messa in sicurezza dei suoli non imputabile ai Soggetti in questione.
7. Le demolizioni, le nuove costruzioni, i lavori di ristrutturazione edilizia degli stabili esistenti, le opere di urbanizzazione e gli spazi e attrezzature pubblici, di uso pubblico e interesse generale previsti dalla"variante al P.I.I." devono essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte della variante stessa

nonché delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Sesto San Giovanni, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. I medesimi lavori, opere, spazi e attrezzature devono essere ultimati entro i termini, anche superiori a tre anni, indicati nei titoli abilitativi edilizi tenuto conto, ai sensi dell'art. 15, secondo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche e integrazioni, delle dimensioni e delle particolari caratteristiche tecnico – costruttive delle opere o edifici da realizzarsi.

8. Al momento dell'ultimazione degli edifici privati previsti dalla "variante al P.I.I." devono essere ultimate le opere di urbanizzazione ad essi necessarie secondo il cronoprogramma allegato *sub* … alla presente Convenzione e nel rispetto dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I.". Il collaudo di dette opere, ove non già eseguite o in corso di esecuzione alla data di stipulazione in forma pubblica amministrativa della presente Convenzione, avviene nei modi e nei termini stabiliti al successivo Art. 18;
9. La configurazione morfologica e progettuale degli edifici e delle altre opere previste dalla "variante al P.I.I." deve essere rispettosa dei caratteri tipologici indicati nel progetto planivolumetrico della predetta variante, così come rappresentato negli elaborati grafici e normativi elencati alla lettera z) delle premesse. Eventuali modificazioni planivolumetriche potranno avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni e dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." come modificate dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.I.I., su iniziativa del Comune o, rispettivamente, del "Soggetto Attuatore" o di un "Soggetto Operatore" o comunque dei "Soggetti Proprietari", per gli interventi di rispettiva competenza, previa ridefinizione, ove necessario, degli impegni assunti con la presente Convenzione.

## ART. 5 UTILIZZAZIONE DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA ATTRIBUITA DALLA VARIANTE AL P.I.I.

1. I "Soggetti Operatori" si obbligano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, nei confronti del Comune ad attuare la "variante al P.I.I." in conformità agli indici, alle destinazioni d'uso e ai parametri di edificabilità prescritti dalle Norme Tecniche

di Attuazione del “P.I.I.” come modificate dalla medesima variante.

2. Ferma restando la capacità edificatoria prevista dal P.I.I. vigente per il comparto Edilmarelli in totali 39.355 mq nonché l’inedificabilità del subcomparto Caronte, la “variante al P.I.I.”, modificando le originarie previsioni urbanistiche del “sub ambito Marelli di trasformazione urbanistica” (138.163 mq) prevede la capacità edificatoria di seguito riportata:
   - superficie lorda di pavimento massima complessiva da destinare ad “attività produttive di servizi”, categoria A. 1 di cui all’art. 8, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del “P.I.I.”: mq.103.184 (centotremilacentoottantaquattro) di cui mq. 21.684 (ventunomilaseicentoottantaquattro) con vincolo di destinazione a servizio di attività produttive;
   - superficie lorda di pavimento massima complessiva da destinare ad “attività produttive di beni” categoria A. 2 di cui all’art. 8, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del “P.I.I.”: mq. **7.400,** (settemilaquattrocento):
   - superficie lorda di pavimento massima complessiva da destinare ad “attività commerciali e servizi privati alle persone ed alle imprese” categoria A. 4 di cui all’art. 8, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del “P.I.I.”: mq. **10.823** (diecimilaottocentoventitre); superficie lorda di pavimento massima complessiva da destinare a residenza: mq. **50.500** (cinquantamilacinquecento), di cui mq. **6.500** (seimilacinquecento) derivanti da incremento della capacità edificatoria dell’ambito “ex Ercole Marelli” attribuita - in coerenza con il principio sancito dall’art. 11, quinto comma, della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - a fronte della realizzazione dell’edificio “W” di cui all’art. 17, comma 2, della presente convenzione, e mq. **4.000** derivanti dalla necessità di dotare il territorio comunale di appartamenti residenziali da cedersi in locazione convenzionata a giovani coppie, anziani e studenti;
   - superficie lorda di pavimento complessiva da destinare ad attrezzature pubbliche e private di uso e interesse pubblico o di interesse generale di cui agli articoli 11 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del “P.I.I.”: mq. **8.650** (ottomilaseicentocinquanta) di cui:
   - mq. 6.000 (seimila), da destinare prioritariamente a museo e spazi a servizio

dell'Università degli Studi di Milano o di altri Enti e Istituzioni individuati dal Comune, fermo restando quanto previsto al successivo art. 25 comma 6 bis";

- mq. 650 (seicentocinquanta), da destinare prioritariamente ad asilo nido, scuola per l'infanzia e ad altri servizi scolastici e per l'infanzia;
- mq. 2.000 (duemila) da destinare prioritariamente a sala polivalente per incontri pubblici, conferenze, e altre manifestazioni di interesse culturale e /o sociale.

3. La capacità edificatoria assegnata dalla variante al P.I.I. per il "sub comparto Marelli di mantenimento delle attività produttive" diventa pari a mq. 33.364 dei quali 28.034 (ventottomilatrentaquattro) mq. di s.l.p. di proprietà e esclusiva spettanza di PRELIOS SGR S.p.A. in qualità di società di gestione del fondo Spazio Industriale, in applicazione di quanto prescritto all'art. 7 e all'Allegato 2 delle Norme Tecniche di Attuazione della "variante al P.I.I.". Sono fatti salvi gli ampliamenti *una tantum* ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione della "variante al P.I.I.".
4. Le Parti danno atto che, per l'ambito territoriale "ex Ercole Marelli", compresa la parte interessata dalla "variante al P.I.I.", sono stati già rilasciati o sono in corso di rilascio alcuni titoli abilitativi edilizi in attuazione del Programma Integrato di Intervento.
5. I complessi edilizi che hanno ottenuto i permessi di costruire o per i quali è stato richiesto il permesso di costruire o che hanno già ottenuto il certificato di agibilità sono meglio identificati nella Tavola 3Cv di cui alla lettera z) delle premesse.
6. Gli interventi edilizi già assentiti per la parte dell'ambito territoriale "ex Ercole Marelli" interessata dalla "variante al P.I.I." impegnano una superficie lorda di pavimento complessiva pari a **96.629** mq. (novantaseimilaseicentoventinove) destinata ad "attività produttive di servizi", categoria A. 1 di cui all'art. 8, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento.
7. Pertanto, vista la capacità edificatoria prevista dalla variante, rimane nelle disponibilità edificatorie dei "Soggetti Operatori" una superficie lorda di pavimento complessiva pari a **18.437** (diciottomilaquattrocentotrentasette) destinata ad "attività produttive di servizi", categoria A. 1 di cui all'art. 8, comma 2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento, nonché l'intera superficie lorda di pavimento indicata al comma 1 con riferimento alle altre destinazioni d'uso.
8. La Variante al P.I.I. prevede che 13.127 mq. di superficie lorda di pavimento a

destinazione produttiva di servizi, categoria A. 1 come definita all'art. 1, paragrafo A nell'Allegato n. 3 alle N.T.A. della Variante al P.I.I., siano utilizzati per il mutamento di destinazione d'uso dell'"Edificio S" di proprietà di PRELIOS SGR S.p.A. in qualità di società di gestione di "SPAZIO INDUSTRIALE – Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" ai termini ed alle previsioni del precedente art. 3, paragrafo 5 .

9. Fermi restando il dimensionamento globale degli insediamenti, la dotazione di aree e spazi per servizi pubblici, di uso pubblico e interesse generale e le caratteristiche tipologiche di impostazione del "P.I.I." e della variante di cui alle premesse, in fase di esecuzione degli interventi sono ammesse modificazioni planivolumetriche ai sensi dell'art. 14, dodicesimo comma, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 anche associate a mutamenti delle destinazioni d'uso. Tali mutamenti vengono proposti, per quanto di rispettiva competenza, dai singoli "Soggetti Operatori" o comunque dai "Soggetti Proprietari" e sono approvati dal Comune nel rispetto dell'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." modificate dalla variante e delle complessive destinazioni d'uso ammesse dalla variante.

## ART. 6 TRASFERIMENTI IMMOBILIARI E RISOLUZIONE DI PRECEDENTI CESSIONI IN CONSEGUENZA DELLA DIVERSA LOCALIZZAZIONE DI ALCUNE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. In forza dell'art. 6.A, primo comma, della "Convenzione attuativa del P.I.I.", i Soggetti sottoscrittori della medesima Convenzione, con quello stesso atto hanno ceduto senza corrispettivo in denaro, con immediata efficacia traslativa, al Comune di Sesto San Giovanni le aree ivi descritte e individuate con retinatura diagonale nera negli estratti di mappa che erano stati allegati sotto le lettere L – M – N- O –P – Q alla "Convenzione attuativa del P.I.I.", riservandosi la proprietà superficiaria dei fabbricati insistenti sulle aree cedute fino alla demolizione dei fabbricati stessi.
2. In conseguenza dei mutamenti parziali dell'assetto planivolumetrico e delle destinazioni d'uso dell'ambito "ex Ercole Marelli" prodotti dalla "variante al P.I.I.", le Società "EDILFUTURA S.r.l." e "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", ai fini della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la riserva di superficie sotto specificata, cedono rispettivamente - con efficacia immediatamente

traslativa - al Comune di Sesto San Giovanni, che accetta e acquista, la proprietà dei seguenti immobili:

Aree di proprietà della Società "EDILFUTURA S.r.l.", identificate al foglio 39, mappale 9 parte – 110 parte – 144 parte – 148 parte – 149 parte - 154 parte; foglio 43, mappale 60 parte – 128 parte - 133 - 125 parte - 126 parte - 24 parte - 129 parte e 121 parte;

*Coerenze a corpo da nord in senso orario:*

- Nord foglio 39 mappale 161; foglio 43 mappale 24 – 48 – 108
- est foglio 39 mappale 126
- sud foglio 39 mappale 9 – 110 – 144 ; foglio 43 mappale 60 – 24
- ovest foglio 43 mappale 24 – 121 – 126 – 125 - 128.

Aree di proprietà della Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", identificate al foglio 43, mappali 95 parte - 135 - 138 e 139.

*Coerenze a corpo da nord in senso orario*

- nord foglio 43 mappali 98 - 118;
- est foglio 43 mappali 74 - 114
- sud foglio 43 mappali 84 – 114
- ovest foglio 43 mappali 84 - 97

Per una migliore identificazione delle aree cedute le Parti fanno riferimento alla Tavola 4E2v della "variante al P.I.I." – richiamata alla lettera z) delle premesse e allegata *sub* … alla presente Convenzione – nella quale le suddette aree sono campite in tinta rossa (aree in cessione), verde (aree a verde e/o standard costruito) e viola (aree a parcheggio pubblico in superficie).

Sono escluse dalla presente cessione, le porzioni di sottosuolo delle seguenti aree così catastalmente individuate:

- al foglio 43, mappali 128 parte e 24 parte per la realizzazione in diritto di superficie di boxes interrati pertinenziali rispettivamente agli edifici A2 ed N2-O3;

- al foglio 43, mappali 114 parte - 97 parte - 98 - 95 parte - 138 parte e 139 parte interessati dalle autorimesse private interrate già realizzate pertinenziali agli edifici limitrofi;

- al foglio 43 map. 113 sub. 740, adiacenti con delle autorimesse private, ai piani 1° e 2° interrato, asservite ad uso pubblico nella misura meglio indicate al successivo

art. 24 secondo comma;

- al foglio 43, mappali 128 parte - 125 parte - 126 parte corrispondente alla porzione del primo piano interrato nella quale verranno edificati i parcheggi interrati da destinare a pertinenza dell'edificio 2H, sulla quale la società cedente si riserva, a tempo indeterminato, il diritto di superficie, consistente nel diritto di costruire e mantenere la proprietà di tali parcheggi, separatamente dal suolo soprastante e dalla restante porzione del primo piano interrato.

3. Le aree in cessione di cui al comma precedente sono cedute con riserva dei diritti edificatori ad esse attribuiti dagli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Sesto San Giovanni e dalla "variante al P.I.I." richiamata in premessa, che rimangono in capo ai rispettivi Soggetti cedenti.

   (*Se, all'atto della stipulazione notarile della presente Convenzione sulle aree di cui sopra insistono fabbricati industriali destinati alla demolizione, inserire la seguente espressione:* È esclusa, altresì, dall'oggetto delle cessioni la proprietà dei fabbricati insistenti sulle aree cedute, che viene mantenuta in capo ai rispettivi Soggetti cedenti. Viene pertanto a costituirsi sulle aree cedute, ai sensi dell'art. 952, secondo comma del Codice Civile un diritto di superficie consistente nel diritto dei Soggetti cedenti di mantenere la proprietà separata di tali fabbricati fino alla completa demolizione dei fabbricati stessi.

   Al momento della demolizione dei fabbricati tali diritti di superficie avranno ad estinguersi e la piena proprietà delle aree verrà a consolidarsi di diritto in capo al Comune di Sesto San Giovanni – o suoi aventi causa a qualsiasi titolo – quale proprietario del suolo; il tutto senza obbligo di corresponsione di somma alcuna, per qualsivoglia titolo, da parte del Comune).

3 *bis*. Si dà atto che la Società *"EDILFUTURA S.R.L."* ha ceduto l'area distinta nella mappa catastale come segue: - foglio 39 – mappale n. 124 (parte) in forza della *"Convenzione attuativa del P.I.I."*. L'area è stata ceduta al Comune bonificata come da certificato della Provincia di Milano del 7/3/2003 Prot. G. 19966 richiamato nel CdU del 19/5/2004 *"allegato T"* della *"Convenzione Attuativa del P.I.I."*. Tale cessione di cui alla tav. 4E allegato I alla *"Convenzione attuativa del P.I.I."* (art 6 a) viene in questa sede confermata e ratificata ai soli fini della trascrizione nei competenti RR.II. e della conseguente intestazione catastale dell'area.

4.In conseguenza dei mutamenti parziali dell'assetto planivolumetrico e funzionale dell'ambito "ex Ercole Marelli" prodotti dalla "variante al P.I.I.", che modifica le caratteristiche progettuali e la localizzazione di alcune opere di urbanizzazione primaria e secondaria contemplate dal Programma Integrato di Intervento, alcune aree, cedute al Comune nella Convenzione originaria, per effetto della predetta variante non sono più utilizzabili per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

In considerazione di ciò, il COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI e le Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." e "EDILFUTURA S.r.l." risolvono *ex tunc* per mutuo consenso le pattuizioni contenute nell'art. 6.A, rispettivamente punto I., punto II. e punto III., portanti trasferimenti al Comune della proprietà di aree per opere di urbanizzazione od opere da asservirsi ad uso pubblico.

Venuto meno, in conseguenza di tale risoluzione, il titolo dei suddetti trasferimenti e dovendo quindi far luogo alle relative restituzioni, il COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI restituisce ai sensi dell'art. 2037 c.c. ai rispettivi cedenti, che per quanto di rispettiva ragione accettano , i seguenti immobili, nello stato di fatto in cui si trovano:

a) alla Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l."

In Comune di Sesto San Giovanni, aree aventi una superficie complessiva pari a mq. 237 (duecentotrentasette), comprese nell'ambito territoriale "ex Ercole Marelli" e distinte al catasto terreni del predetto Comune come segue:

foglio 43 , mappale 112 parte (ex 78 parte) - 115 (ex 83 parte);

Confini: Nord foglio 43 mappale 114 – via Adamello
Est foglio 43 mappale 114 – via Adamello
Sud foglio 43 mappale 112 – comune di Milano
Ovest foglio 43 mappale 112 - 89

b) alla Società "EDILFUTURA S.r.l."

In Comune di Sesto San Giovanni, aree aventi una superficie complessiva pari a mq 8.067 (ottomilasessantasette), comprese nell'ambito territoriale "ex Ercole Marelli" e distinte al catasto terreni del predetto Comune come segue:

foglio 43, mappale 24 parte (ex 24 parte) – 37 parte (ex 37 parte) – 48 parte (ex 48 parte) – 122 parte (ex 24 parte) – 123 parte (ex 24 parte) – 124 parte (ex 24 parte) –

125 parte (ex 24 parte) - foglio 39, mappale 9 parte (ex 9 parte) e 110 parte (ex 110 parte);

Confini: Nord foglio 43 mappale 37 - 122 -123

Est foglio 43 mappale 24 – 48 - 122

Sud foglio 43 mappale 24 -125

Ovest foglio 43 mappale 24 - 37 -124

5. Per una migliore identificazione delle aree restituite le Parti fanno riferimento alla Tavola 4E1v della "variante al P.I.I." - richiamata alla lettera z) delle premesse e allegata *sub* … alla presente Convenzione – nella quale le suddette aree sono campite in tinta rosso (aree in cessione), verde (aree a verde), viola (parcheggi pubblici in superficie).

6. Le aree di cui al comma precedente vengono restituite prive di diritti edificatori, così come pervenute al Comune di Sesto San Giovanni in forza della Convenzione rogata in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni in data 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali ("Convenzione attuativa del P.I.I.").

7. (*Se, all'atto della stipulazione notarile della presente Convenzione sulle aree di cui sopra insistono fabbricati industriali destinati alla demolizione, inserire la seguente espressione:* Per effetto delle risoluzioni di cui sopra si consolida in capo ai Soggetti acquirenti la piena proprietà dei suoli e quella dei fabbricati su di essi insistenti, quest'ultima mantenuta in capo ai medesimi Soggetti per effetto della citata Convenzione del 20 maggio 2004. Conseguentemente si viene ad estinguere il diritto di proprietà superficiaria dei fabbricati insistenti sulle aree retrocesse, costituito ai sensi dell'art. 6, punto 6.B, secondo comma della predetta Convenzione). Si dà atto che dalla stipulazione della "Convenzione attuativa del P.I.I." i terreni di cui si tratta sono rimasti in detenzione e custodia delle società cedenti e quindi le stesse esonerano da ogni responsabilità il Comune per il periodo intercorso tra la data (20 maggio 2004) dei trasferimenti e la data di stipulazione della presente convenzione.

8. Considerato che sulle aree oggetto di risoluzione non è più prevista, per effetto della "variante al P.I.I.", la realizzazione delle opere di urbanizzazione originariamente contemplate dal Programma Integrato di Intervento, cessa con decorrenza immediata la detenzione, da parte della Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", delle predette aree che era stata mantenuta in capo alla medesima Società dall'art. 5, quarto

comma, secondo periodo della “Convenzione attuativa del P.I.I.” ai soli fini della realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione. Tali aree tornano nel possesso dei rispettivi originari cedenti, compreso il Soggetto Attuatore che per le aree come sopra rientrate nel suo patrimonio muta in possesso la detenzione che era stata ad esso attribuita dal Comune ai suddetti fini.

9. Il Comune di Sesto San Giovanni e le Società “CENTRO EDILMARELLI S.r.l.”e “EDILFUTURA S.r.l.” si danno reciprocamente atto che i trasferimenti immobiliari attuati ai sensi del comma 2 del presente articolo comportano la cessione al Comune della proprietà di aree per opere di urbanizzazione in misura aggiuntiva rispetto a quella convenuta a mezzo della “Convenzione attuativa del P.I.I.”, per una superficie complessiva di mq. **16.276** (sedicimiladuecentosettantasei) e, di contro, una restituzione alle predette Società della proprietà di aree non più servibili per la realizzazione di opere di urbanizzazione, per una superficie complessiva di mq. **8.304** (ottomilatrecentroquattro).
10. Si determina, quindi, una risultanza attiva a favore del Comune di Sesto San Giovanni sia in termini quantitativi, ovvero per una superficie di mq. **7.972** (settemilanovecentosettantadue), sia qualitativi e di valore.
11. Pur a fronte di tale risultanza, le società “CENTRO EDILMARELLI S.r.l.” e “EDILFUTURA S.r.l.” fermo restando quanto previsto al successivo art. 14, comma 5, dichiarano che non è dovuto dal Comune a ciascuna di esse, e ad esse nel loro complesso, alcun conguaglio in denaro né possono essere fatti valere da esse altri diritti, rivendicazioni e pretese di alcun genere nei confronti del Comune; ciò in quanto la cessione della proprietà delle aree di cui al comma 2 è finalizzata alla realizzazione di opere di urbanizzazione a servizio dell’ambito “ex Ercole Marelli” secondo il progetto urbanistico della “variante al P.I.I.” e costituisce, pertanto, adempimento agli obblighi previsti dall’art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, e dall’art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.
12. Il Comune di Sesto San Giovanni conferisce le aree di cui al comma 2 in detenzione e custodia alla Società “CENTRO EDILMARELLI S.r.l.”, in qualità di “Soggetto Attuatore” del “P.I.I.” e della variante di cui alle premesse, al solo fine di realizzare le opere di urbanizzazione. Le aree devono essere consegnate al Comune a

completamento, anche per stralci funzionali, delle medesime opere, così come prescritto dall'Art. 18 ed entro i termini ivi indicati.

13. Per tutto il periodo in cui le predette aree rimangono in detenzione e custodia della Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", gli oneri di custodia e manutenzione e ogni inerente responsabilità rimangono in carico alla stessa Società. Il collaudo deve dare atto, inoltre, ai fini dell'accettazione delle aree da parte del Comune, dell'avvenuta certificazione di completamento e del collaudo delle operazioni di bonifica e/o messa in sicurezza permanente previste per le medesime aree dagli appositi piani e progetti approvati dalle autorità competenti.
14. La Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." si obbliga nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni ad eseguire a propria cura e spese la demolizione dei fabbricati insistenti sulle aree cedute in forza del precedente comma 2 e la conseguente modifica delle posizioni catastali, assumendosene la rispettiva responsabilità. La Società EDILFUTURA S.r.l. autorizza la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." ad eseguire le demolizioni e la modifica delle porzioni catastali relative ai fabbricati di loro proprietà insistenti sulle aree cedute al Comune.

**ART. 6 *bis* DISCIPLINA DELL'EDIFICIO "EX MENSA G.I.E.M." E DELLA RELATIVA AREA**

1. Con riferimento al complesso denominato "Ex Mensa G.I.E.M." (attualmente contraddistinta col mappale 112 del foglio 39) e all'area adiacente (attualmente contraddistinta con i mappali 124 parte – 101 – 102 – 125 parte - 126 parte – 64 parte del foglio 39), che apparteneva a far tempo dal 1998 alla società Sesto Autoveicoli S.p.A. e che, in virtù di successivi e progressivi accordi intervenuti tra le parti interessate, è entrato nella esclusiva disponibilità di fatto della società Caronte S.r.l. (appartenente al Gruppo Conbus) a far tempo dal 2001, ad eccezione della parte della sola area adiacente, incidente sul foglio 39, mappale, 112, 124 parte, 125 parte, 126 parte, 101, 102, 64 parte occupati da materiali di risulta e rifiuti che verranno rimossi a cura e spese di Centro Edilmarelli, "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", "EDILFUTURA S.r.l." e "CONBUS S.r.l." dichiarano, e il Comune ne prende atto, che:

   (*a*) in relazione al suddetto complesso immobiliare il Comune di Sesto San Giovanni

in data 25 maggio 2001 ha rilasciato alla società Caronte S.r.l. (appartenente al Gruppo Conbus) licenza di autorimessa a cielo aperto;

(*b*) con l'atto di vendita a rogito notaio dr. Lucio Paolini di Milano (rep. n. 117926; racc. n. 10241) in data 10 dicembre 2001, Sesto Autoveicoli S.p.A. ha ceduto a FEBBRAIO 2001 S.r.l. (ora EDILFUTURA S.r.l.), tra l'altro, l'intero complesso immobiliare;

(*c*) in forza della "Convenzione attuativa del P.I.I." del 20 maggio 2004, la società FEBBRAIO 2001 S.r.l. (ora EDILFUTURA S.r.l.), riservandosene il diritto di superficie, ha ceduto in capo al Comune di Sesto San Giovanni la proprietà del citato complesso immobiliare.

2. In considerazione dell'impegno all'intervento sostitutivo assunto dalla società Centro Edilmarelli S.r.l. (in qualità di Soggetto Attuatore) di cui al successivo art.15, comma 2, lett. *f*) della presente Convenzione, il Comune di Sesto San Giovanni e la società EDILFUTURA S.r.l. concordano la rinunzia della stessa EDILFUTURA S.r.l. al diritto di superficie costituito in forza dell'art. 6 della Convenzione Attuativa del P.I.I. in data 20 maggio 2004, col conseguente consolidamento dello stesso diritto di superficie con la nuda proprietà già in capo al Comune di Sesto San Giovanni nell'attuale stato di fatto.
3. Al fine di favorire il graduale trasferimento dell'attuale sede della società Caronte S.r.l., del Gruppo Conbus, (insistente sulle aree contraddistinte nelle mappe del Catasto Fabbricati del Comune di Sesto San Giovanni al Foglio 39, mappale 46, sub. 701) nella nuova sede definitiva prevista dalla Variante al P.I.I. (localizzata all'interno dell'edificio R) nonché di consentire la realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti sulla area Caronte, le stesse Caronte e Conbus , in via transitoria sino al completo trasferimento nella predetta nuova sede, mantengono l'attuale disponibilità dell'area, meglio identificata nel precedente paragrafo 1, a servizio della propria attività imprenditoriale. Il Comune costituisce, sulla predetta area di cui al precedente paragrafo 1, in forza della presente Convenzione a favore della Società Conbus, diritto di usufrutto, ai sensi degli artt. 978 e seguenti del Codice Civile, per un periodo di tempo pari alla durata di validità della presente Convenzione. Qualora il Comune proceda ad alienazione totale o parziale del complesso immobiliare dovrà concedere a favore della Società Concessionaria il

diritto di prelazione, con le procedure e le forme disciplinate dell'art. 9 del vigente Regolamento delle Alienazioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni e s.m.i.

4. Conbus S.r.l. e Caronte S.r.l. si impegnano a consegnare, libere da persone e cose, al Soggetto Attuatore tutte le aree attualmente utilizzate quale sede della società Caronte S.r.l. che costituiscono area di sedime delle opere di urbanizzazione di progetto (viabilità, parcheggi, etc.) entro e non oltre il termine di 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, al fine di consentirne la realizzazione nel rispetto del cronoprogramma degli interventi.
5. Le aree attualmente utilizzate da Conbus S.r.l. e Caronte S.r.l. di cui al precedente paragrafo 4 dovranno essere consegnate direttamente al Soggetto Attuatore nel rispetto di tutti gli obblighi di legge e nei limiti della sfera di responsabilità posta dalla normativa vigente a carico delle stesse Conbus S.r.l. e Caronte S.r.l. Delle relative operazioni di consegna sarà redatto verbale in contraddittorio tra Conbus S.r.l., Caronte S.r.l., il Soggetto Attuatore ed il Comune di Sesto San Giovanni. Il Soggetto Attuatore procederà alla demolizione ed alla rimozione dei fabbricati insistenti su dette aree e porrà in essere tutte le operazioni relative alla realizzazione del P.I.I. con ogni conseguente adempimento previsto dalla presente Variante al P.I.I.
6. Conbus S.r.l., Caronte S.r.l., il Soggetto Attuatore e Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare Spazio Industriale, nonché Sesto Autoveicoli S.p.A. riconoscono espressamente che:

   *(a)* la consegna delle aree descritte al precedente paragrafo 6 *bis*.4 è necessaria al fine di consentire al Soggetto Attuatore di realizzare la viabilità di collegamento tra la viabilità interna del programma integrato di intervento e Viale delle Rimembranze; e

   *(b)* è interesse di Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare Spazio Industriale, nonché di Sesto Autoveicoli S.p.A. che tale viabilità sia realizzata nel rispetto del cronoprogramma del P.I.I., al fine di consentire un agevole collegamento viabilistico alle attività insediate negli edifici industriali posti all'interno del sub comparto di mantenimento delle attività produttive.

## ART. 6 *ter* DISCIPLINA DELLE AREE IN USO AL SUBCOMPARTO DI MANTENIMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Il Comune costituisce in forza della presente Convenzione, a favore della Società Prelios SGR S.p.A., in qualità di società di gestione del fondo immobiliare Spazio Industriale (ed aventi causa) il diritto di usufrutto, ai sensi degli artt. 978 e seguenti del Codice Civile, per un periodo di 10 (dieci) anni a decorrere dalla stipula del presente atto, sulle aree identificate censite al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni al foglio 39, mappale 146 (parte) e foglio 43 mappali 27 (parte), 50, 51, 116 (parte), 124 (parte), e meglio individuate con contorno di colore giallo nella tavola 4Bv. Dette aree dovranno essere oggetto di bonifica e/o messa in sicurezza ad esclusiva cura e spese del Soggetto Attuatore e di Edilfutura S.r.l.
2. Qualora il Comune proceda nel periodo di concessione dell'usufrutto ad alienazione totale o parziale della nuda proprietà delle citate aree dovrà concedere a favore della società usufruttuaria il diritto di prelazione, con le procedure e le forme disciplinate dell'art. 9 del vigente Regolamento delle Alienazioni del Patrimonio Immobiliare del Comune di Sesto San Giovanni e s.m.i..
3. Sulle citate aree oggetto di usufrutto, l'usufruttuario, , di cui al precedente comma 1, sarà tenuto a realizzare un parcheggio nell'area contornata con colore … nella planimetria allegata, con le caratteristiche tipologiche e costruttive concordate con i competenti uffici comunali in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi, assicurandone - una volta realizzato il sopraindicato parcheggio - la periodica pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria e con facoltà di procedere alla loro recinzione. Sulle citate aree oggetto di usufrutto, purchè Edilfutura S.r.l. e il Soggetto Attuatore abbiano ultimato le opere di bonifica e/o messa in sicurezza l'usufruttuario o i suoi aventi causa garantiscono, alla scadenza dell'usufrutto, sia la realizzazione delle opere previste nel progetto di PII (tavola.....) sia il buono stato di manutenzione, previa verifica in contradditorio con i preposti uffici tecnici comunali, dei parcheggi e relative aree oggetto del richiamato usufrutto. Il trasferimento dell'usufrutto ad altri soggetti sarà ammesso a condizione che l'avente causa assuma gli obblighi gravanti sul dante causa previsti dal presente articolo .

## ART. 7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELLE AREE CEDUTE AL COMUNE

Poiché alla data odierna le aree cedute al Comune di Sesto San Giovanni in forza dell'Art. 6, comma 2, non sono ancora dotate di una precisa identificazione catastale, il Soggetto Attuatore "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." si obbliga a presentare, a sua cura e spese, all'Ufficio del Territorio di Milano, prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione, i relativi frazionamenti catastali e le denunce di accatastamento o di variazione relative ai fabbricati.

Le Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." e "EDILFUTURA S.r.l." si obbligano a stipulare successivamente con il Comune, entro sei mesi dalla data di approvazione dei frazionamenti, un atto di identificazione catastale degli immobili (compresi anche i manufatti infrastrutturali) ceduti con il presente atto.

## ART. 8 DICHIARAZIONE DI PROVENIENZA DELLE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILIARE

1. le Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", e "EDILFUTURA S.r.l." dichiarano, ciascuno per quanto di propria competenza, che le aree oggetto dei trasferimenti immobiliari di cui all'Art. 6, comma 2, sono ad essi rispettivamente pervenuti in forza dei seguenti atti:
   - quanto alla Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", con atto in data 11 gennaio 1990, rep. n. 5287/487 a rogito Notaio Pietro Fabiano registrato a Monza il 15/1/1990 al n. 705 serie 2v;
   - quanto alla Società "EDILFUTURA S.r.l.":

     relativamente agli immobili di cui ai mappali 9 parte - 110 parte - 133 - 144 parte - 148 - 149 - 154 foglio 39; mappali 60 - 128 parte foglio 43 con atti in data 19 luglio 2001, rep. n. 117425/10057 a Rogito Notaio Lucio Paolini registrato a Milano il 31 luglio 2001 n. 030723 serie 1v e in data 10 dicembre 2001, rep. n. 117926/10241 a rogito Notaio Lucio Paolini registrato a Milano 3 il 20 dicembre 2001 n. 032453 serie 1v;

     relativamente agli immobili di cui ai mappali 9 parte - 24 parte - 37 parte - 48 parte - 63 - 104 parte - 105 parte - 121 parte - 122 parte - 124 parte - 125 parte -

126 parte - 129 foglio 43, con atto di fusione per incorporazione della società "CENTRO EDISON 2001 S.p.A." in data 8 ottobre 2008, rep. n. 125.889 a rogito Notaio Lucio Paolini registrato a Milano 3 il 13 ottobre 2008 n. 25672 Serie 1T e trascritto a Milano 2 il …. ai nn. …… e in data 4 novembre 2010 rep. n. 128.224, racc. n. 15.147, a rogito Notaio Lucio Paolini, in forza del quale la Società "FEBBRAIO 2001 S.r.l." si è fusa per incorporazione nella "EDILFUTURA S.r.l.".

2. A tali atti le Parti fanno riferimento per tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù ivi contenuti o richiamati.

## ART. 9 STATO DELLE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

Fatte salve le riserve di cui all'Art. 6, le aree oggetto di cessione o di risoluzione in forza della presente Convenzione vengono rispettivamente trasferite o restituite nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica in cui si trovano, con ogni inerente diritto, ragione e azione, con tutte le servitù attive e passive, quali competono alle rispettive parti cedenti in virtù dei titoli e del possesso, e liberi da persone e da cose.

## ART. 10 GARANZIE PER EVIZIONE

Le Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." e "EDILFUTURA S.r.l." garantiscono, per quanto di loro rispettiva competenza, che tutte le aree da essi cedute al Comune in forza dell'Art. 6 sono di loro esclusiva e piena proprietà e disponibilità, e sono libere da vincoli, pesi, ipoteche, diritti di terzi, servitù apparenti e non apparenti e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse dal P.I.I. come modificato dalla variante, nonché dalle seguenti formalità iscritte presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2: [**DA COMPLETARE**].

## ART. 11 DICHIARAZIONI URBANISTICHE

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 luglio 2001 n. 380 (già art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), si allega al

presente atto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data …, relativo alle aree in contratto, site nell'ambito "ex Ercole Marelli".

2. Le Parti dichiarano che da tale data, relativamente alle aree oggetto dei trasferimenti immobiliari di cui all'Art. 6, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

**ART. 12 <u>ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DI AREE DESTINATE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVITU' DI PASSAGGIO TRASPORTI ECCEZIONALI IN FAVORE DEL COMPARTO DI MANTENIMENTO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE</u>**

1. Per dare attuazione al progetto urbanistico della "variante al P.I.I.", per quanto riguarda in particolare la previsione di attrezzature e spazi di interesse ed uso pubblico, la Società "EDILFUTURA S.r.l." si obbliga nei confronti del Comune e delle altre parti sottoscrittrici della presente Convenzione a costituire, senza corrispettivo in denaro, servitù perpetua di uso pubblico sulle seguenti aree destinate a verde, meglio indicate in colore viola scuro nella Tavola 4Ev di cui alla lettera z) delle premesse, allegata *sub* … alla presente Convenzione:
   - in Sesto San Giovanni, aree distinte nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:
     foglio 39 , mappale 9 parte – 110 parte – 144 parte – 148 parte -149 parte e al foglio 43, mappale 24 parte – 37 parte – 60 parte - 68 parte – 124 parte.
     *Coerenze a corpo da nord in senso orario:*
     nord foglio 39 mappali 148 - 149; foglio 43 mappale 24
     est foglio 39 mappali 126 - 110; foglio 43 mappale 24
     sud foglio 39 mappali 9 - 10; foglio 43 mappali 24 - 124
     ovest foglio 39 mappali 9 e 24
2. La predetta servitù deve essere costituita a cura e spese del Soggetto Attuatore o dei suoi futuri aventi causa con successivo o successivi atti, dopo l'ultimazione dei realizzandi spazi, opere e attrezzature di pubblico interesse, e comunque prima del rilascio dell'agibilità degli edifici identificati con le lettere A3-A4-A5-A6-A7-A8-N2 e 03.. nella tavola 04Ev (allegato Z15)

3. Resta, comunque, fin d'ora stabilito che le porzioni di spazi da asservire che costituiscono tratti di collegamento tra percorsi pedonali pubblici, e precisamente quelli colorati in tinta … nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "…" dovranno rimanere sempre aperte al pubblico e non intercluse.
4. Centro Edilmarelli S.r.l. e EDILFUTURA S.r.l., inoltre, con la sottoscrizione della presente convengono e Prelios SGR S.p.A. accetta che sulla strada che conduce dall'accesso posto su Viale Edison, n. 50 al sub comparto di mantenimento delle attività produttive, meglio individuata con contorno [●] nella tavola [●], sarà consentito l'accesso ed il passaggio dei mezzi trasporto eccezionale in favore degli immobili posti nel subcomparto di mantenimento delle attività produttive di proprietà di PRELIOS SGR S.p.A. in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare Spazio Industriale.

**ART. 13 <u>BONIFICHE</u>**

1. Lo stato attuale di esecuzione delle bonifiche delle aree incluse nel P.I.I. e nella presente Variante corrisponde a quello rappresentato nella tavola riportata all'allegato *sub* 04 Fv.
2. Le operazioni di bonifica e/o messa in sicurezza delle aree incluse nel P.I.I. e nella presente Variante dovranno essere effettuate in ottemperanza alle modalità e alle procedure precisate dal Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., nonché dall'art. 17 del Decreto Legislativo 5 febbraio 1997, n. 22 e dal relativo Regolamento di attuazione di cui al decreto Ministeriale 25 ottobre 1999, n. 471 per i procedimenti avviati, e non ancora conclusi. Tali operazioni (oltre alle indagini integrative, ed ai conseguenti interventi che dovessero rendersi necessari, sulle aree per le quali è previsto il cambio migliorativo di destinazione d'uso, avuto riguardo alla citata normativa ambientale, ivi comprese quelle cedute e/o in cessione al Comune che viene esonerato e comunque manlevato da ogni responsabilità al riguardo) dovranno essere effettuate, per tutte le aree private, nonché per l'area ex mensa G.I.E.M., a cura e spese dei soggetti proprietari delle aree e/o, limitatamente all'area ex mensa G.I.E.M.,di cui al precedente art. 6 *bis*, a cura e spere degli effettivi utilizzatori delle stesse, tenuto conto della temporalità con cui le aree medesime sono state nella disponibilità di fatto dei soggetti indicati nel predetto art.

6bis e in conformità a quanto prescritto dagli artt. 239 e ss. del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.. Per quel che concerne le aree cedute e/o da cedere al Comune o asservite e/o da asservire all'uso pubblico, le predette operazioni dovranno essere effettuate esclusivamente a cura e spese di Edilfutura S.r.l. e Centro Edilmarelli S.r.l. e/o di futuri eventuali loro aventi causa, fermo restando quanto previsto al presente comma per l'area ex mensa Giem. A tale riguardo si dà atto che è stata prestata dalla Società Centro Edison 2001 S.p.a., poi fua per incorporazione in Febbraio 2001 S.r.l., successivamente incorporata in *"EDILFUTURA S.R.L."* a favore della Regione Lombardia fidejussione assicurativa AXA n. 255463 tutt'ora operativa a garanzia delle opere in corso di bonifica – fase due – comparto ABB. Pertanto, con riferimento alle aree cedute o da cedere al Comune e per le aree asservite e/o da asservire all'uso pubblico, e fermo restando quanto previsto al presente comma per l'area ex mensa Giem, Edilfutura S.r.l. e Centro Edilmarelli S.r.l. ve/o futuri eventuali loro aventi causasaranno gli unici responsabili nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni e delle altre Autorità competenti dell'esecuzione delle opere di bonifica e/o messa in sicurezza, ivi incluso il monitoraggio successivo eventualmente richiesto e l'adempimento di tutte le eventuali prescrizioni impartite in proposito dagli Enti competenti.

3. L'attività edificatoria è subordinata, ove necessario, all'effettiva preventiva esecuzione, anche per stralci funzionali da concordarsi in fase di progettazione, degli interventi fissati dai progetti di bonifica nonché alla conseguente certificazione di avvenuta bonifica. I piani di bonifica e le relative varianti dovranno tenere conto delle previsioni progettuali, vincolanti, delle opere di urbanizzazione; pertanto le modalità di intervento previste per la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente dovranno coordinarsi **c**on l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in modo da rendere fattibili e funzionali le suddette opere di urbanizzazione anche in relazione a possibili futuri interventi**.** In ogni caso, andrà privilegiata l'esecuzione degli interventi di bonifica funzionali alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a loro volta funzionali ai comparti già edificati al momento della stipulazion*e d*ella presente convenzione.
4. I livelli di qualità degli interventi di bonifica e/o di messa in sicurezza, ove occorrenti, dovranno essere riferiti *all*e specifiche destinazioni d'uso urbanistiche

previste nel P.I.I. e nella presente Variante; si considera a tal fine parte integrante della presente convenzione la planimetria riportata all'allegato *sub* 04 Bv.

Nel caso di eventuali e successive modificazioni alle destinazioni d'uso degli edifici privati e delle strutture di servizio pubblico, ove possibili in base alla presente Convenzione, le stesse saranno condizionate all'esecuzione degli interventi di carattere migliorativo eventualmente richiesti per le diverse utilizzazioni, avendo riguardo alle procedure previste dalla vigente normativa in materia ambientale.

5. Rimangono in capo al Soggetto Attuatore le responsabilità e gli oneri in ordine alla bonifica delle acque di falda e/o alla messa in sicurezza ed eventuale monitoraggio delle stesse prescritti dalla normativa vigente con riferimento alle aree ricomprese nel sito di interesse nazionale e ricadenti all'interno del P.I.I. e della presente Variante. Resta fermo quanto previsto nell'atto d'obbligo unilaterale sottoscritto dalle società "CENTRO EDISON 2001 S.r.l."e "FEBBRAIO 2001S.r.l." (ora EDILFUTURA S.r.l.) in data 26 aprile 2006 relativamente alla contribuzione dovuta da parte di dette società per la bonifica delle acque di prima falda in conformità al progetto approvato dal Ministero dell'Ambiente con protocollo ministeriale n. 14941/QDV/IX/VII/VIII in data 24 luglio 2006 (impegno che Edilfutura S.r.l. e Centro Edilmarelli S.r.l. ribadiscono con la sottoscrizione della presente Convenzione).
6. I Soggetti proprietari delle aree e/o effettivi utilizzatori delle stesse sono comunque responsabili per ogni danno riconducibile ad eventuali interventi non idonei.
7. Ai fini del presente articolo, si prende atto (*i*) delle risultanze del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 19 maggio 2004 ove si attesta l'avvenuta bonifica delle aree identificate al foglio 39, mappali 6, 8, 64, 101, 102, 112, 114, 122, 123, 124, 125, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134 e 135, col conseguente superamento degli impegni assunti al riguardo dalla società Sesto Autoveicoli S.p.A. nei confronti di EDILFUTURA S.r.l. in forza dell'atto a rogito notaio Paolini (Rep. 117926; Racc. n. 10241) del 10 dicembre 2001; nonché (*ii*) delle attestazioni sullo stato di fatto rese con riferimento al complesso immobiliare denominato "Ex Mensa G.I.E.M." nel precedente art. 6 *bis*.

**ART. 14 <u>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</u>**

**REALIZZATE O IN CORSO DI REALIZZAZIONE**

1. In forza degli articoli 2, primo comma, secondo capoverso, 3, 7, 8 e 9 della "Convenzione attuativa del P.I.I.", il "Soggetto Attuatore" si è obbligato nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal "P.I.I." e indicate nella predetta Convenzione e nei relativi allegati.
2. A tale riguardo il Comune e il "Soggetto Attuatore" si danno reciprocamente atto che prima della stipulazione in forma pubblica amministrativa della "Convenzione attuativa del P.I.I." sono già state realizzate, ancorché in fase di completamento e/o non collaudate, in forza di regolari titoli abilitativi, opere di urbanizzazione primaria a servizio del comparto "Edilmarelli" in attuazione del previgente piano di lottizzazione industriale – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 dell'11 aprile 1996 – come modificato con procedure ai sensi dell'art. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447 concluse con deliberazioni del Consiglio Comunale n. … e n. … del ….
3. Per adempiere agli obblighi di cui al comma 1, il "Soggetto Attuatore" ha realizzato e dovrà realizzare altre opere di urbanizzazione primaria previste dal "P.I.I." e descritte nella relazione ricognitiva allegata *sub* 6Av alla presente Convenzione, dotandosi preventivamente a tal fine dei necessari titoli abilitativi edilizi..:
4. Le opere di cui ai precedenti commi 1 e 3 saranno collaudate secondo le modalità e i tempi indicati dal successivo art. 18 della presente Convenzione.

   Fino al collaudo di dette opere rimangono cogenti, a loro esclusivo riguardo, gli obblighi previsti dagli articoli 2, primo comma, secondo capoverso, 3, 5, secondo comma, 7, 8, 9, 10 e 16 della "Convenzione attuativa del P.I.I." e non si applicano le disposizioni contenute nell'art. 15 e seguenti della presente Convenzione.

## ART. 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DA REALIZZARE

1. Per dare completa attuazione al progetto urbanistico del "P.I.I." rimangono da realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria già previste dal Programma Integrato di Intervento, alcune delle quali, per effetto della variante di cui alle

premesse, sono soggette a adeguamenti progettuali. Inoltre, in conseguenza dei mutamenti parziali dell'assetto planivolumetrico e funzionale dell'ambito "ex Ercole Marelli" prodotti dalla "variante al P.I.I.", si rende necessaria una ulteriore opera di urbanizzazione secondaria - asilo nido/scuola materna - per garantire un'offerta di attrezzature e spazi pubblici adeguata a soddisfare il fabbisogno di servizi generato dai nuovi insediamenti residenziali previsti dalla variante.

2. In relazione alle disposizioni di cui agli articoli 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, ed in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." modificate dalla variante di cui alle premesse, il "Soggetto Attuatore" si obbliga nei confronti del Comune e di tutte le altre Parti sottoscrittrici a progettare e realizzare a propria esclusiva cura e spese, sotto la sua responsabilità e con le garanzie di cui all'Art. 25 le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria a perfetta regola d'arte e in conformità a quanto previsto dal cronoprogramma, dal progetto planivolumetrico e dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui alla lettera z) delle premesse, nonché a quanto stabilito dai progetti esecutivi che verranno assentiti con permesso di costruire gratuito.

   Dette opere risultano essere sia sotto il profilo dei costi complessivi che qualitativamente di entità superiore a quelle previste dalla "Convenzione attuativa del P.I.I.".

   OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (quali graficamente rappresentate nella "Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria" che si allega al presente atto sotto la lettera "…" ):

   *a) Strade:*

   - viabilità di connessione tra Via Rimembranze (a nord del Cimitero) e Viale Edison/Isonzo attraverso una intersezione semaforizzata e sistema di rotatorie, comprese le connessioni con la viabilità esistente;
   - viabilità di collegamento nord/sud tra nuova rotonda di comparto e Viale Edison (a est dei complessi A) compresa la connessione con la viabilità esistente attraverso rotatoria;
   - viabilità di collegamento tra la viabilità di connessione Rimembranze/Edison e la rotonda a sud dell'università;

- viabilità, lato parco, di collegamento tra la rotonda a raso a sud dell'università e la nuova Viabilità prevista nel Comune di Milano (lotto di trasformazione adiacente);
- sistemazione della Via Adamello;

*b) Spazi di sosta o di parcheggio:*

- parcheggi con relativo controviale di servizio: lato ovest complessi R - P- Q, lato nord complessi 2H – N1 - lato edifici A7 e A8 - lato parco;
- aree di parcheggio: a nord del cimitero, a est dell'edificio A4, sopra parcheggio privato ad uso pubblico in prossimità del parco;

*c) Reti dei sottoservizi tecnologici riguardanti energia elettrica, telefonia, (attraverso polifere) acqua, illuminazione pubblica, fognatura (compresa vasca volano), gas, ecc.*

*d) Spazi attrezzati per la sosta e per lo svago:*

- Piazza/spazio attrezzato Museo universitario W
- Piazza tra i complessi edilizi A2 e O2;

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (quali graficamente rappresentate nella "Planimetria delle opere di urbanizzazione secondaria" che si allega al presente atto sotto la lettera "…" ):

*e) Parchi e giardini*

- Parco Edilmarelli;
- Verde complesso edilizio A e sue articolazioni
- Giardino retrostante al Cimitero*;*
- Verde in prossimità dell'edificio W.

*f) Attrezzature pubbliche*

- Asilo nido/scuola materna (edificio Y);, .
- Intervento sostitutivo a carico del "Soggetto Attuatore" della ristrutturazione dell'edificio "ex mensa G.I.E.M." e della sistemazione a verde attrezzato delle aree limitrofe. Le Parti danno atto che il corrispettivo economico riferibile alle opere di urbanizzazione che il Soggetto Attuatore avrebbe dovuto realizzare, consistenti nella ristrutturazione dell'edificio ex mensa e nella sistemazione a verde dell'area adiacente, calcolato in Euro 1.631.304,00 (unmilioneseicentotrentunotrecentoquattro/00), sarà invece impiegato dal medesimo

"Soggetto Attuatore" per aumentare la qualità estetica e funzionale dell'edificio museale rispetto a quanto dovuto in forza della sola incentivazione volumetrica.

3. I progetti esecutivi di tutte le opere descritte al presente articolo devono essere predisposti a esclusiva cura e spese del "Soggetto Attuatore" e redatti in conformità alle normative di settore, nel rispetto dei criteri di qualità e direttive indicati dal Comune nelle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione" e con riferimento ai contenuti e agli elaborati di cui all'art. 93 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e successive modificazioni e integrazioni e del relativo regolamento di attuazione. I progetti esecutivi possono comportare modificazioni negli assetti planivolumetrici nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 93, quinto comma della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni e all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." modificate dalla variante.

   I progetti esecutivi e loro varianti sono assentiti dal Comune tramite permessi di costruire gratuiti con applicazione dell'art. 17, terzo comma, del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in quanto trattasi di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

   In particolare, il Comune di Sesto San Giovanni ed il Soggetto Attuatore, per quanto di rispettiva competenza, si obbligano nei confronti di tutte le altre Parti sottoscrittrici a rispettare in tutti i futuri livelli di progettazione del lotto funzionale corrispondente al nuovo collegamento viario fra Viale Edison e viale Rimembranze (già assentito col permesso di costruire n. 68/04 del 26 luglio 2004 e successive varianti) nonché degli accessi all'edificio R, le norme funzionali e geometriche per la costruzione, il controllo e il collaudo delle strade, di cui all'art. 35 del D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada) e s.m.i. e conseguentemente il contenuto precettivo del D.M. 5 novembre 2001 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (e relativi allegati), tenendo conto in ogni caso delle esigenze di circolazione di autobus, autotreni ed autoarticolati.

4. Con riferimento alle opere relative alla fognatura, fino a quando il condotto fognario pubblico non verrà collegato con la rete di Via Rimembranze (tratto oggetto di scomputo) a seguito della demolizione dell'edificio attualmente sede della società "CONBUS S.r.l.", il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune:

- a mantenere la porzione di condotta fognaria posata sul tratto di nuova strada di piano nord-sud (a est dei complessi A);
- a installare e garantire il funzionamento di una pompa di sollevamento delle acque pubbliche diretta a collegare la suddetta porzione di fognatura posata sul tratto di nuova strada di piano nord-sud con la vasca volano e la fognatura pubblica esistente in Via Fosse Ardeatine attraverso tubazioni e manufatti privati posti all'interno di un terreno di proprietà di …….. (meglio individuati nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "…"), ottenendo a tal fine il consenso di tutti i privati proprietari.

Per tutto il periodo sopra indicato, e cioè fino a quando la rete fognaria pubblica (tratto Edison - nuova via a est complessi edilizi A - collegamento Via Rimembranze) non verrà completata entro il termine di validità della presente Convenzione, resteranno a cura e a carico del Soggetto Attuatore la manutenzione ordinaria e straordinaria dei tratti di fognatura (sia pubblici sia privati) sopra indicati, i costi per il funzionamento del sistema di sollevamento e ogni responsabilità per i danni derivanti dal cattivo funzionamento del sistema stesso.

5. In coerenza con quanto stabilito dall'art. 9, primo comma della "Convenzione attuativa del P.I.I.", ai fini del computo metrico estimativo delle opere descritte al presente articolo devono essere applicati i prezzi di cui al Bollettino della Camera di Commercio, Industria e Artigianato di Milano riferiti al quarto trimestre 2010, con lo sconto del 20 (venti) per cento. Tali prezzi unitari si intendono comprensivi degli oneri specifici previsti dalle vigenti norme in materia di sicurezza, in particolare dal D. Lgs. 9 aprile 2008 n. 81.
6. La realizzazione delle opere descritte al presente articolo deve avvenire secondo il cronoprogramma allegato *sub* … alla presente Convenzione e nel rispetto delle fasi funzionali ivi indicate.

   Con riferimento alla viabilità [*di connessione tra Via Rimembranze (a nord del Cimitero) e Viale Edison/Isonzo realizzata attraverso una intersezione semaforizzata e sistema di rotatorie, comprese le connessioni con la viabilità esistente*] ed ai relativi adiacenti parcheggi pubblici individuati nella Tavola [●], il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune a realizzare, ultimare e rendere pronta per l'uso detta viabilità inderogabilmente entro il termine di 12 (dodici) mesi

dalla consegna da parte di Caronte S.r.l. e Conbus S.r.l. delle aree indicate al precedente art. 6 *bis* …. Il collaudo di dette opere deve avvenire nei modi e termini stabiliti al successivo Art. 18.

7. Resta inteso tra le Parti che le opere affidate a concessionari di lavori pubblici, imprese pubbliche e soggetti che operano in virtù di diritti speciali o esclusivi concessi loro dall'autorità competente secondo le norme vigenti sono eseguite da tali soggetti competenti in via esclusiva. In tal caso il "Soggetto Attuatore" è obbligato a versare un importo per la realizzazione di siffatte opere, per un ammontare non superiore alla stima di mercato dell'importo dei lavori da eseguire. Ove non diversamente previsto, la progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere sono soggetti ai medesimi termini previsti per le altre opere di urbanizzazione.
8. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga nei confronti del Comune e nei confronti di tutte le altre Parti sottoscrittrici a realizzare le linee dei sottoservizi necessarie, tenendo conto delle convenzioni che risulteranno in essere tra il Comune e i singoli soggetti gestori al momento dell'esecuzione dei lavori. Inoltre, la progettazione delle reti deve tener conto del contenimento dei consumi energetici e deve coordinarsi con i sottoservizi realizzati in investimento diretto da parte dei relativi soggetti gestori.
9. Qualora il "Soggetto Attuatore" sia in grave ovvero reiterato e comunque ingiustificato ritardo nella realizzazione delle opere urbanizzazione di cui al presente articolo, il Comune può formulare formale diffida ad adempiere entro un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni.

   Decorso infruttuosamente il termine indicato nella diffida, il Comune deve redigere apposita dichiarazione di inadempimento che comunica tempestivamente al "Soggetto Attuatore". Dalla data della suddetta dichiarazione si trasferisce in capo al Comune la detenzione e custodia delle aree interessate dalle opere di urbanizzazione per le quali il "Soggetto Attuatore" è risultato inadempiente.

   Da quella stessa data il Comune ha facoltà di provvedere direttamente alla loro esecuzione in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti nonché escutendo le garanzie fideiussorie di cui al successivo Art. 25, fatti salvi l'applicazione dell'art. 54 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e

integrazioni, nonché l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Comune e/o da terzi.

(*Se, all'atto della stipulazione notarile della presente Convenzione sulle aree interessate dalla costruzione degli edifici sono presenti fabbricati industriali destinati alla demolizione, inserire la seguente espressione:* Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del Comune le Società proprietarie dei fabbricati, "EDILFUTURA S.r.l." e "CONBUS S.r.l.", anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, autorizzano sin d'ora il Comune stesso a demolire gli stabili e manufatti edilizi insistenti sulle aree interessate dalle opere suddette, con conseguente estinzione del diritto di superficie di cui all'Art. 6, comma 4).

## ART. 16 REALIZZAZIONE SU AREE COMUNALI DI EDIFICI DESTINATI AD USO PUBBLICO O A FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE.

1. Per concorrere alla dotazione di attrezzature di uso pubblico e interesse generale indicata dalla "variante al P.I.I.", il "Soggetto Attuatore" "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." si obbliga nei confronti del Comune, che accetta, a costruire i seguenti edifici:

   a) un edificio attrezzato quale sala polivalente per incontri pubblici, conferenze e altre manifestazioni di interesse culturale e /o sociale (edificio X);

   b) un edificio attrezzato quale museo e spazi a servizio dell'Università degli Studi di Milano o di altri Enti e Istituzioni individuati dal Comune (edificio W).

   Tali edifici dovranno essere realizzati sulle aree comprese nell'ambito territoriale "ex Ercole Marelli", aventi una superficie complessiva pari a mq 4.354, distinte al catasto terreni del predetto Comune come segue:

   *L'edificio X:*

   foglio 43, mappale 125 parte – 126 parte – 128 parte di complessivi mq 1.630 (n. 2 piani fuori terra e la porzione del primo piano interrato ceduta in piena proprietà al Comune in forza del precedente art. 6 e destinata ai locali tecnici);(aree acquisite in proprietà comunale in forza del precedente Art. 6); è esclusa la restante porzione del primo piano interrato per la quale la società cedente si è riservata il diritto di superficie ai sensi dello stesso articolo.

   *L'edificio W:*

foglio 43, mappale 24 parte – 124 parte di complessivi mq 2.724 (un piano interrato e n. 3 piani fuori terra); (aree acquisite in proprietà comunale in forza della "Convenzione attuativa del P.I.I.").

*Coerenze a corpo da nord in senso orario:*

- dell'edificio X:

nord foglio 43 mappale 48

est foglio 43 mappale 125 – 128

sud foglio 43 mappale 128

ovest foglio 43 mappale 125 – 126 – 128

- dell'edificio W:

nord foglio 43 mappale 24

est foglio 43 mappale 24 – 124

sud foglio 43 mappale 124

ovest foglio 43 mappale 24 – 124.

Per una migliore identificazione delle aree su cui devono essere costruiti i predetti edifici, le Parti fanno riferimento alla Tavola 4Ev della "variante al P.I.I." – richiamata alla lettera aa) delle premesse e allegata *sub* … alla presente Convenzione – nella quale le suddette aree sono campite in tinta azzurro chiaro e tratteggio azzurro chiaro.

2. I progetti esecutivi degli edifici, delle relative pertinenze, di sistemazione delle aree pertinenziali e di allacciamento degli stabili ai pubblici servizi devono essere redatti secondo le modalità operative indicate agli articoli 3 e 4 dell'Art. 15, devono rispettare, inoltre, le leggi e i regolamenti vigenti in materia, le prescrizioni degli articoli 13 e 14 delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." come modificate dalla variante di cui alle premesse, nonché i seguenti parametri edilizi:

*Edificio destinato a sala polivalente per incontri pubblici, conferenze e altre manifestazioni di interesse culturale e /o sociale (Edificio X):*

Superficie lorda di pavimento dell'edificio non inferiore a complessivi mq. 2.000 (duemila) e non superiore al limite indicato all'Art. 5;

*Edificio destinato a museo e spazi a servizio dell'Università degli Studi di Milano o di altri Enti e Istituzioni individuati dal Comune (Edificio W):*

Superficie lorda di pavimento dell'edificio non inferiore a complessivi mq. 6.000

(seimila)-oltre a mq. 3.000 di superficie accessoria interrata;

3. L'edificio X , le relative pertinenze e gli allacciamenti dello stabile ai pubblici servizi devono essere progettati e realizzati a cura e spese e sotto la responsabilità del "Soggetto Attuatore", con le garanzie di cui all'Art. 25, sull'area di mq 1.630 (milleseicentotrenta), censita al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni con il mappale 125 parte – 126 parte – 128 parte del foglio 43 e individuata con contorno azzurro nella Tavola 4Ev di cui alla lettera aa) delle premesse.
4. L'edificio W, le relative pertinenze e gli allacciamenti dello stabile ai pubblici servizi devono essere progettati e realizzati a cura e spese e sotto la responsabilità del "Soggetto Attuatore", con le garanzie di cui all'Art. 25, sull'area di mq 2.724 (duemilasettecentoventiquattro), censita al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni con il mappale 24 parte e 124 parte del foglio 43 e individuata con contorno azzurro nella Tavola 4Ev di cui alla lettera aa) delle premesse.
5. I costi di costruzione degli edifici "X" e "W" e delle relative pertinenze, di sistemazione dell'area pertinenziale e di allacciamento ai pubblici servizi, calcolati – nei computi metrici di tipo parametrico allegati al presente atto rispettivamente sotto le lettere "…" e "…" - secondo i parametri di costo unitario definiti al comma 4 dell'Art. 15, devono risultare almeno pari ai preventivi di spesa indicati nella relazione economica di cui alla lettera cc) delle premesse; qualora risultino inferiori, il Soggetto Attuatore è tenuto a corrispondere al Comune la differenza in denaro.
6. Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del "P.I.I." come modificate dalla variante di cui alle premesse, in fase di progettazione esecutiva degli edifici il Comune e il "Soggetto Attuatore" possono concordare una configurazione planivolumetrica e una destinazione d'uso pubblico e/o interesse generale degli stabili in tutto o in parte differenti da quelle indicate rispettivamente dal progetto urbanistico della "variante al P.I.I.". In tal caso rimangono fermi gli impegni relativi ai parametri edilizi e ai preventivi di costo.
7. La realizzazione degli edifici, la sistemazione delle rispettive aree pertinenziali e l'allacciamento degli stabili ai pubblici servizi deve avvenire secondo il cronoprogramma allegato *sub* … alla presente Convenzione.

   Il collaudo di detti lavori deve avvenire nei modi e termini stabiliti dall'Art. 18.
8. Qualora il "Soggetto Attuatore" sia in grave ovvero reiterato e comunque

ingiustificato ritardo nella realizzazione dell'edificio "X"e sue pertinenze, il Comune può comunicare al Soggetto Attuatore formali diffide ad adempiere assegnando un termine non inferiore a 90 (novanta) giorni, con l'avvertenza che, decorso infruttuosamente tale termine, il Comune avrà facoltà di provvedere direttamente alla sua costruzione in sostituzione del "Soggetto Attuatore" ed a spese del medesimo rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti nonché escutendo le garanzie fideiussorie di cui all'Art. 25, fatti salvi l'applicazione dell'art. 54 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i., nonché l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Comune e/o da terzi.

8. *bis* Per quel che concerne l'edificio "W"(Museo – Università) si rinvia alle disposizioni di cui al successivo art. 25, comma 6 *bis*.
9. In ogni caso, l'accatastamento avrà luogo a cura e spese del Soggetto Attuatore. Dell'avvenuto accatastamento, il Soggetto Attuatore darà comunicazione, allegando tutta la relativa documentazione, al Comune.

## ART. 17 DISCIPLINA RELATIVA ALL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI DESTINATI AD USO PUBBLICO O A FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE

1. Le opere di urbanizzazione secondaria per le quali l'obbligo di esecuzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione è stato già assunto nella "Convenzione attuativa del P.I.I." e per le quali non è prevista alcuna modifica in forza della presente Convenzione,e precisamente le seguenti, graficamente rappresentate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "…" :
   - Parco Edilmarelli;
   - parte di verde complesso edilizio A e sue articolazioni;
   - giardino retrostante il Cimitero;

   sono soggette alla norma transitoria di cui all'art. 253, comma 8, del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163 e pertanto ad esse non si applicano gli articoli 32, comma 1, lettera g), e 122, comma 8, dello stesso decreto.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di qualunque importo, la cui realizzazione era prevista dalla "Convenzione attuativa del P.I.I." e che al momento della stipulazione della presente Convenzione sono già iniziate e in corso di

esecuzione, graficamente rappresentate nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "…" sono le seguenti:

- viabilità di connessione tra Via Rimembranze, a nord del Cimitero;
- rotatoria interna al comparto e viabilità di collegamento nord/sud tra nuova rotonda di comparto e Via Edison (a est dei complessi A), compresa la connessione con la viabilità esistente attraverso rotatoria e impianto semaforizzato;

e restano regolate dalla normativa in vigore al momento dell'avvio dei lavori.

3. Per quanto riguarda tutte le restanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria, diverse da quelle menzionate nei precedenti commi, la cui realizzazione viene prevista dalla presente Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione, esse, sotto il profilo dell'unitarietà funzionale e delle fasi di esecuzione contemplate dal cronoprogramma, possono essere così suddivise,come graficamente rappresentate nellaplanimetria che si allega al presente atto rispettivamente sotto la lettera "4Cv", ciascuna avente il sotto indicato costo stimato al netto dell'I.V.A. :

   - Fase 1: …….. *[descrizione delle opere]* – Euro ……..;
   - Fase 2: …….. *[descrizione delle opere]* – Euro ……..;
   - Fase F: …….. *[descrizione delle opere]* – Euro ……..; *[ecc.]*

   Per l'esecuzione delle suddette opere il Soggetto Attuatore è tenuto ad attenersi alle procedure previste dagli articoli 32, comma 1, lettera g), e 122, comma 8, del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificati dal D. Lgs.11 settembre 2008 n. 152, a seconda che l'importo stimato netto di ciascun lotto sia, rispettivamente, superiore o inferiore alla soglia comunitaria.

4. Per quanto riguarda le opere la cui realizzazione era prevista dalla "Convenzione attuativa del P.I.I." o viene prevista dalla presente Convenzione quale *standard* di qualità aggiuntivo (e precisamente le seguenti: museo e sala polivalente), e che non rientrano nelle fattispecie di cui ai precedenti commi 1 e 2, trattandosi di opere di interesse pubblico o generale, anche per esse il Soggetto Attuatore è tenuto ad attenersi alle procedure previste dagli articoli 32, comma 1, lettera g), e 122, comma 8, del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificati dal D. Lgs.11 settembre 2008 n. 152, a seconda che l'importo stimato netto sia, rispettivamente, superiore o inferiore alla soglia comunitaria; ciò in conformità alla sentenza della Corte Costituzionale in data 28 marzo 2006 n. 129 e alla Determinazione dell'Autorità per

la Vigilanza sui Contratti Pubblici n. 7/2009 del 16 luglio 2009.

5. In ogni caso, per le opere non ancora iniziate al momento della stipulazione della presente Convenzione, qualora prima dell'inizio dei lavori dovessero entrare in vigore nuove norme in materia di esecuzione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore e il Comune potranno concordare l'applicazione di tali norme alle opere oggetto del presente Programma Integrato di Intervento, in deroga alla disciplina convenzionale di cui al presente articolo.
6. Qualora intenda avvalersi della facoltà di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore deve presentare al Comune apposita istanza scritta, alla quale il Comune deve dare risposta entro 30 (trenta) giorni; in caso di risposta positiva, l'accordo si perfeziona nel momento in cui il Soggetto Attuatore riceve la comunicazione comunale di accoglimento dell'istanza.
7. Sono comunque fatti salvi i diritti acquisiti dai terzi per effetto delle procedure di affidamento dei lavori; in particolare, eventuali nuove normative non potranno essere applicate alle procedure e ai contratti per i quali siano già stati pubblicati i bandi o inviati gli inviti a presentare le offerte.

## ART. 18 COLLAUDI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI DESTINATI AD USO PUBBLICO O A FUNZIONI DI INTERESSE GENERALE

1. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dall'Art. 15 e dall'Art. 16 deve avvenire sotto la costante vigilanza e controllo tecnico del Comune o di persona da esso incaricata al fine di garantire il perseguimento del miglior risultato e di minimizzare i costi degli eventuali ripristini.
2. "Il Comune" ha la facoltà di assumere a tempo determinato, con onere a carico del Soggetto Attuatore "CENTRO EDILMARELLI S.r.l.", un nuovo tecnico comunale che verifichi lo svolgimento delle opere di urbanizzazione e l'adempimento degli altri impegni di attuazione del P.I.I. assunti con la presente Convenzione.
3. Entro 30 (trenta) giorni dalla data di inizio dei lavori, il Comune attribuisce l'incarico di collaudo ad uno o più tecnici abilitati o commissione di collaudo di specifica qualificazione professionale commisurata alla tipologia e categoria degli

interventi, alla loro complessità ed al relativo importo.

Il tecnico o la commissione di cui sopra sono tenuti ad effettuare controlli in corso d'opera al fine di verificare che i lavori siano eseguiti e le opere siano realizzate conformemente ai progetti approvati dal Comune, nonché a tutte le norme applicabili.

Il tecnico o la commissione di cui sopra sono tenuti a dare tempestiva comunicazione al "Soggetto Attuatore" di tutte le irregolarità in ordine alla realizzazione delle opere ed edifici richiamati al comma 1, che fossero riscontrate nel corso delle verifiche in corso d'opera.

4. Il "Soggetto Attuatore" è tenuto ad eseguire con la massima sollecitudine possibile e comunque entro i termini indicati, tutti gli interventi disposti in corso d'opera dal tecnico o dalla commissione di cui al comma 3, nonché dal collaudatore finale, al fine di rendere le opere e gli edifici conformi a quanto previsto dai progetti esecutivi approvati dal Comune.

   Il medesimo Soggetto Attuatore è tenuto altresì a consegnare al collaudatore, prima dello svolgimento delle operazioni di collaudo, gli schemi delle opere realizzate (comprese reti, impianti e consistenze), sia su supporto cartaceo in duplice copia, sia su supporto informatizzato georeferenziato.

5. Entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori da parte del "Soggetto Attuatore" il tecnico collaudatore o la commissione di cui al comma 3 deve effettuare i controlli sulle opere ed edifici realizzati e, all'esito positivo ed in difetto di formali rilievi e/o prescrizioni, deve rilasciare il certificato di collaudo finale.

   Del prolungarsi delle operazioni di collaudo rispetto al predetto termine e delle relative cause il collaudatore trasmette formale comunicazione al Comune con l'indicazione dei provvedimenti da assumere per la ripresa e il completamento delle operazioni di collaudo. Nel caso di ritardi attribuibili al collaudatore, il Comune assegna un termine non superiore a 30 (trenta) giorni per il completamento delle operazioni, trascorso inutilmente il quale procede alla revoca dell'incarico, ferma restando la responsabilità del suddetto collaudatore per danni che dovessero derivare da tale inadempienza.

   I collaudi finali possono riguardare singole opere, purché completamente terminate,

funzionalmente autonome e distintamente individuabili e/o utilizzabili, in tal caso si tratta di collaudi parziali.

6. L'approvazione dei certificati di collaudo da parte del Comune ,che di regola – salvo giustificato motivo - avviene (come previsto dall'art. 11, comma 2, della "Convenzione attuativa del P.I.I.") entro tre mesi dalla emissione dei certificati stessi costituisce presupposto per la riduzione o per lo svincolo delle garanzie fideiussorie alle condizioni e secondo le modalità dell'Art. 25.

   Dalla data di approvazione dei certificati di collaudo finale da parte del Comune viene trasferito al Comune stesso (previa formale consegna) l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere collaudate, fatto salvo quanto disposto al successivo Art. 23. Fino a tale data la manutenzione ordinaria e straordinaria, la custodia nonché la riparazione per qualsiasi causa, anche dovuta ad imprevisti, delle opere viene realizzata a cura e spese del "Soggetto Attuatore". Il collaudo finale deve dare atto dell'avvenuta certificazione di completamento delle operazioni di bonifica.

7. Le spese di collaudo in corso d'opera e di collaudo finale oltre a quelle catastali sono integralmente a carico del "Soggetto Attuatore". Le parcelle del tecnico collaudatore o della commissione di cui al comma 3 devono essere predisposte con riferimento alle tariffe professionali vigenti. Gli importi relativi a dette parcelle devono essere versati dal Soggetto Attuatore al Comune sulla base della comunicazione, da parte del Comune, di avvenuto affidamento dell'incarico di collaudo; il Comune provvede a pagare direttamente i professionisti incaricati nei termini indicati nei singoli disciplinari d'incarico.

   Il collaudo relativo alle bonifiche viene effettuato in conformità alle disposizioni normative vigenti in materia.

8. I certificati di collaudo relativi alle strade sono rilasciati secondo le seguenti modalità: Il "Soggetto Attuatore" consegna in via provvisoria al Comune, su sua richiesta, parti di strade funzionali, con finitura in *binder* e segnaletica provvisoria con manutenzione a carico del "Soggetto Attuatore" per quanto riguarda eventuali assestamenti o altri eventi che necessitino di opere correttive. Decorsi 180 (centottanta) giorni, e comunque sentiti gli uffici comunali competenti, il "Soggetto Attuatore" si impegna a realizzare l'ultimo strato bituminoso con relativa

segnaletica.

Al momento della consegna provvisoria delle opere sopra descritte, possono essere collaudate (con apposito certificato di collaudo parziale) tutte le opere che non incidono sulla sede stradale (es. marciapiedi, fognatura, illuminazione pubblica ecc.) o che comunque non possono essere oggetto di possibili assestamenti del piano carrabile. La consegua definitiva delle sedi stradali avviene dopo il completamento dell'ultimo strato bituminoso, previa visita di collaudo e successivo certificato di collaudo parziale. Il transito dei pedoni, cicli, motocicli e veicoli in genere viene consentito solo a seguito della consegna definitiva, la riduzione delle polizze fideiussorie avviene nel momento in cui vengono approvati i singoli certificati di collaudo parziale, fermo restando quanto previsto all'Art. 25.

9. Il "Soggetto Attuatore" si impegna nei confronti del Comune a dichiarare finiti i lavori delle opere a verde non prima che l'inerbimento sia visibile e completato in conformità ai progetti approvati.

   Il medesimo Soggetto si impegna, altresì, a garantire le specie arboree ed arbustive per un periodo pari a 60 (sessanta) giorni dal periodo di prima vegetazione utile successiva a tre mesi dalla data del certificato parziale (collaudo + tre mesi + prima vegetazione + sessanta giorni); tale garanzia si intende comprensiva delle prestazioni necessarie a mantenere in buono stato di conservazione le specie arboree ed arbustive (ad esempio: bagnature di soccorso e relative sostituzioni in caso di moria). Il buono stato di conservazione viene verificato alla fine del periodo di garanzia.

## ART. 19 BILANCIO DEGLI ONERI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria complessivamente dovuti per l'attuazione degli interventi privati previsti dal "P.I.I." come modificato dalla variante di cui alle premesse, quali meglio precisati nella Relazione economica di cui alla lettera z) delle premesse, ammontano rispettivamente a Euro …… (……) e a Euro …….. (……), calcolati secondo le tariffe e tabelle ……..

2. In forza degli articoli 2 primo comma, secondo capoverso, 3, 5 secondo comma, 7, 8, 9 e 10 della "Convenzione attuativa del P.I.I." e in forza degli articoli 4 quarto

comma, 13 e 14 della presente Convenzione il “Soggetto Attuatore” si è assunto l’obbligo di realizzare a propria cura e spese opere di urbanizzazione primaria e secondaria richieste dal Programma Integrato di Intervento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici privati previsti nell’ambito “ex Ercole Marelli”,

3. Il costo delle opere di urbanizzazione primaria eseguite o da eseguire a cura e spese del “Soggetto Attuatore” ad integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune ammonta a complessivi Euro **……** (……..). Il costo delle opere di urbanizzazione secondaria eseguite o da eseguirsi a cura e spese del “Soggetto Attuatore” ad integrale scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune ammonta a complessivi Euro **……** (……). Conseguentemente, i soggetti richiedenti i singoli titoli abilitativi edilizi previsti nel P.I.I. e nella presente Variante (Soggetti Operatori e Soggetti Proprietari, ivi inclusa Prelios, SGR, S.p.A. - e aventi causa - in relazione al consentito mutamento di destinazione d’uso dell’intero Edificio S ad uso “produttivo di servizi – categoria funzionale A1) saranno tenuti unicamente al pagamento della sola quota parte del contributo di costruzione calcolata sul costo di costruzione, di cui al successivo art. 21. In caso di eliminazione del vincolo di destinazione a servizio di attività produttive, Prelios, SGR, S.p.A. - e aventi causa – per l’edifico “S” e la società Edilfutura S.r.l. – ed aventi causa - per gliedifici N1a ed N1c saranno tenute, ciascuna per quanto di rispettiva competenza in relazione alla propria richiesta di mutamento, al pagamento del contributo aggiuntivo nei termini ed alle previsioni del precedente art. 3, paragrafo 5I costi sopra indicati sono tratti dai computi metrici estimativi allegati ai progetti esecutivi delle opere già assentite dal Comune (opere in conformità all’Art. 14) e, quanto alle opere da realizzare (opere in conformitàall’Art. 15), dal computo metrico parametrico allegato alla documentazione della “variante al P.I.I.”.

4. Le Parti dichiarano che, all’atto della stipulazione in forma pubblica amministrativa della “Convenzione attuativa del P.I.I.” il “Soggetto Attuatore” ha versato alla Tesoreria Comunale, oltre a Euro 244.407,68 (duecentoquarantaquattromilaquattrocentosette/68) in sede di rilascio dell’autorizzazione relativa al fabbricato “G” S.U. 20/01), un conguaglio in denaro di Euro 3.292.162,56 (tremilioniduecento novantaduemilacentosessantadue e

cinquantasei centesimi) pari alla differenza tra l'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria relativi agli edifici privati previsti dal "P.I.I." nell'ambito "ex Ercole Marelli" e il costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria richieste dal medesimo Programma Integrato di Intervento. Il tutto come risulta dalla tabella allegata *sub* … alla presente Convenzione.

5. Dovendo aggiornare i rapporti economici in essere tra il Comune e il "Soggetto Attuatore" in considerazione delle modifiche dell'assetto planivolumetrico e funzionale dell'ambito "ex Ercole Marelli" introdotte dalla "variante al P.I.I.", le Parti convengono che all'importo delle opere di urbanizzazione primaria quantificato al comma 1 vengono aggiunti i citati conguagli in denaro già corrisposti alla Tesoreria Comunale.

   Tali importi, infatti, rappresentano un contributo del "Soggetto Attuatore" alla realizzazione diretta da parte del Comune di opere pubbliche comunali volte a migliorare il livello di infrastrutturazione dell'ambito "ex Ercole Marelli" e dell'intera città.

6. Resta inteso tra le Parti che si procederà a conguaglio se i costi delle opere di urbanizzazione, così come determinati in sede di collaudo delle stesse, risulteranno inferiori rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti. In sede di collaudo, completata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo oneri, sarà verificato il loro costo consuntivo e, ove vi fosse una differenza rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti a vantaggio del "Soggetto Attuatore", questa verrà versata alla Tesoreria Comunale da parte del "Soggetto Attuatore" entro 30 (trenta) giorni dall'accertamento e relativa comunicazione. Allo scadere di tale termine, in caso di mancato pagamento, si applicano le sanzioni di cui all'art. 42 del D.P.R. 6 luglio 2001, n. 380 .
7. Fatta eccezione per quanto previsto dalla presente Convenzione in relazione al pagamento degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, per il mutamento ad uso "produttivo di servizi categoria funzionale A1" dell'intero Edificio S che rimangono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore e sono assolti mediate realizzazione da parte di quest'ultimo di opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, a scomputo, atteso quanto stabilito al precedente punto 1), qualora i titoli

abilitativi per la realizzazione degli interventi privati previsti dal "P.I.I." e dalla variante di cui alle premesse, comportino mutamenti di destinazioni d'uso ammessi dalle Norme Tecniche di Attuazione dei suddetti strumenti urbanistici, ai sensi degli art. 44, dodicesimo comma, 46 e 51 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 i soggetto richiedenti i singoli titoli abilitativi edilizi dovranno versare, per quanto di rispettiva competenza, alla Tesoreria Comunale i relativi conguagli monetari, tenuto conto degli eventuali aggiornamenti tabellari degli oneri intervenuti *medio tempore* in relazione alle destinazioni d'uso autorizzate in variante.

I versamenti saranno effettuati con le modalità e i tempi stabiliti per la corresponsione del contributo di costruzione.

## ART. 20 <u>BILANCIO DEGLI STANDARD URBANISTICI</u>

1. Come risulta dagli elaborati e documenti di cui alla lettera z) delle premesse, il "P.I.I.", per effetto della sua Convenzione attuativa, ha reperito nell'ambito "ex Ercole Marelli" una dotazione quantitativa di attrezzature e spazi pubblici e privati di pubblico interesse pari a complessivi mq. 209.603 (duecentonovemilaseicentotre) a fronte di un fabbisogno di standard urbanistici pari a complessivi mq. 173.063 (centosettantatremilasessantatre), quindi con un avanzo di standard pari a mq. 36.540 (trentaseimilacinquecentoquaranta).
2. La variante di cui alle premesse accresce la dotazione quantitativa di attrezzature e spazi di pubblico interesse prevista dal "P.I.I." a complessivi mq. 227.566 (duecentoventisettemilacinquecentosessantasei) per incrementare, pur a fronte di un fabbisogno incrementato a mq. 190.293 (centonovantamiladuecentonovantatre), un avanzo di standard urbanistici , pari a mq. 2.119, superiore a quanto garantito dal Programma Integrato di Intervento.
3. Concorrono alla dotazione indicata al comma precedente, oltre alle attrezzature e spazi pubblici e di pubblico interesse reperiti dal "P.I.I." e confermati dalla variante, le ulteriori aree a servizi conferite in proprietà comunale a seguito dei trasferimenti immobiliari compiuti in forza dell'Art. 6,le aree che verranno assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico per effetto dell'Art. 12 e, in via generale, le opere e/o attrezzature di interesse generale costituenti dotazione di *standard* urbanistici (c.d. "*standard* costruito"). Il tutto per una superficie complessiva di aree e spazi per

servizi pubblici e di pubblico interesse pari a mq 215.185 (duecentoquindicicentottantacinque).

4. Si concorda espressamente che, nell'eventualità di un mutamento di destinazione dell'edificio "R", in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al P.I.I., stante l'assenza di pregiudizio per gli altri Soggetti sottoscrittori della presente Convenzione, l'eventuale fabbisogno di *standard* per tutta la vigenza del P.I.I. sarà assolto mediante una corrispondente e proporzionale riduzione dell'esubero di *standard*, quantificato nel precedente comma 2, nel rispetto, comunque del valore riportato al comma 1.
5. Contribuisce alla suddetta dotazione anche l'edificio di cui all'Art. 16, comma 1, destinato prioritariamente a sala polivalente per incontri pubblici, conferenze e altre manifestazioni di interesse culturale e /o sociale. L'edificio rappresenta, infatti, uno "standard aggiuntivo di qualità" il cui costo complessivo di realizzazione, stimato in Euro 2.600.000,00 (duemilioniseicentomila) nella relazione economica di cui alla lettera z) delle premesse, viene assunto a totale carico del "Soggetto Attuatore".

   In ragione del suo costo, rapportato al valore unitario di monetizzazione delle aree a servizi – che si stabilisce sin d'ora in Euro 210,00 (duecentodieci) al metro quadro in coerenza con altri piani e programmi urbanistici recentemente approvati dall'Amministrazione Comunale – l'edificio concorre per mq. 12.380 (dodicimilatrecentoottanta), invece dei soli 11.648 mq (undicimilaseicentoquarantotto) dovuti, alla dotazione di attrezzature e spazi di pubblico interesse prevista dalla "variante al P.I.I." Pertanto risulta un avanzo in favore dell'Amministrazione Comunale pari a 153.720,00 Euro (centocinquantatremilasettecentoventi).
4. Le Parti danno atto che, a seguito dei trasferimenti immobiliari e degli impegni statuiti dalla "Convenzione attuativa del P.I.I.", confermati, sostituiti e integrati dagli omologhi trasferimenti e impegni previsti dalla presente Convenzione e richiamati ai commi precedenti, risultano assolti gli obblighi di reperimento degli standard urbanistici previsti dall'art. 90 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, dal vigente strumento urbanistico generale del Comune di Sesto San Giovanni.

## ART. 21 CONTRIBUTO PERCENTUALE SUL COSTO DI COSTRUZIONE

1. Ove dovuto in base alle norme vigenti, i soggetti richiedenti i singoli titoli abilitativi edilizi previsti dal P.I.I. e dalla presente Variante, per quanto di rispettiva competenza, sono tenuti a versare al Comune, secondo i modi e i termini vigenti, il contributo percentuale sul costo di costruzione all'atto del rilascio dei singoli titoli abilitativi relativi all'esecuzione degli interventi edilizi privati previsti dalla "variante al P.I.I.".
2. In sede di rilascio dei singoli titoli abilitativi si procederà alla determinazione del contributo in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di conteggio allora vigenti.
3. Il mutamento di destinazione d'uso senza la realizzazione di opere edilizie non comporta il versamento del contributo percentuale sul costo di costruzione.

## ART. 22 OBBLIGHI DI VENDITA E DI LOCAZIONE A PREZZI CONVENZIONATI DI QUOTA PARTE DELLA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a vendere, alle condizioni sotto indicate, circa n. … unità abitative corrispondenti a una s.l.p. di mq. 8.000 (pari al 20% dei 40.000 mq. di s.l.p. oggetto di cambio di destinazione d'uso, come quantificati al paragrafo 3.4.4 della Relazione tecnica del P.I.I.), e i relativi box di pertinenza; immobili e pertinenze individuati nella Tavola … del Programma Integrato di Intervento individuati con lettera .... .

   Si obbliga altresì a locare/assegnare in godimento, alle condizioni sotto indicate, circa n. … unità abitative corrispondenti a una s.l.p. di mq. 4.000, in conformità alla richiesta della Regione Lombardia sopra menzionata all'art. 5, comma 2, 3° alinea, e i relativi box di pertinenza; immobili e pertinenze individuati nella Tavola … del Programma Integrato di Intervento individuati con lettera .... .
2. La quota di superficie lorda di pavimento destinata ad edilizia residenziale convenzionata verrà commercializzata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione da stipularsi, ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno

2001 n. 380, prima del rilascio del permesso di costruire sulla base dello schema tipo di convenzione – con allegato Piano economico-finanziario preventivo indicante il prezzo medio di assegnazione degli alloggi - allegato al presente atto sotto la lettera "…".

3. La convenzione stabilirà i prezzi definitivi di cessione degli alloggi da realizzare, fermo restando il prezzo medio di assegnazione risultante dal Piano economico-finanziario preventivo sopra citato, prezzo che non potrà, in ogni caso, essere superiore a quello risultante dal predetto Piano Economico Finanziario, tenuto conto della qualità costruttiva degli alloggi medesimi.
4. A tal fine, entro il termine di sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune il definitivo schema localizzativo degli interventi di edilizia residenziale convenzionata all'interno dell'ambito "ex Ercole Marelli". Contestualmente alla presentazione della prima istanza di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale convenzionata il Soggetto Attuatore dovrà produrre:
   - copia della convenzione stipulata con il Comune con allegato piano economico-finanziario definitivo (che non può comunque modificare il prezzo medio di assegnazione risultante dal Piano economico-finanziario preventivo sopra citato);
   - l'ulteriore documentazione necessaria per il rilascio del permesso di costruire.
5. In relazione alle modalità di convenzionamento di cui al presente articolo, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo, nonché la riduzione degli oneri di urbanizzazione applicata dal Comune agli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 20 dicembre 2001.
7. Il Comune si riserva di indicare al Soggetto Attuatore o ai suoi aventi causa, all'atto dell'approvazione della convenzione di cui al precedente comma 2, le categorie sociali alle quali cedere in via prioritaria in proprietà o, a scelta del soggetto obbligato, in locazione/godimento gli alloggi di cui al presente articolo.

8. Qualora il soggetto obbligato al convenzionamento usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione degli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, le relative unità abitative dovranno essere cedute o locate a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

**ART.22-bis) AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI**

1. Per la durata di validità dell'obbligo di cui al precedente art. 21 il prezzo di cessione determinato ai sensi del medesimo articolo è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alla variazione dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento.

**ART. 22-ter) CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI**

1. In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% (cinque per cento) del prezzo determinato ai sensi dei precedenti articoli.
2. Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani, con riguardo alla tipologia di contratto: …….. E' riconosciuta al soggetto obbligato al convenzionamento la facoltà di stipulare i singoli contratti di locazione ai sensi dell'Accordo Locale di cui all'art. 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998 n. 431, purchè il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente comma.
3. Una copia dei singoli contratti di locazione dovrà essere inviata dal soggetto obbligato al Comune entro 30 (trenta) giorni dalla stipulazione.
4. In relazione alle modalità di convenzionamento di cui al presente articolo, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota relativa agli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo, nonché la riduzione degli oneri di urbanizzazione applicata dal Comune agli interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 20 dicembre 2001.

**ART. 23 <u>OBBLIGHI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEL VERDE PUBBLICO</u>**

1. Il "Soggetto Attuatore" si obbliga in via esclusiva nei confronti del Comune, anche per i suoi futuri aventi causa a qualsiasi titolo, ad effettuare a propria cura e spese la manutenzione ordinaria degli spazi a verde pubblico, delle specie arboree ed arbustive e delle relative attrezzature, individuati nella Tavola … allegata *sub* … alla presente Convenzione. Il medesimo Soggetto sostiene i consumi dei servizi di rete occorrenti per la manutenzione sopra citata. Esso si obbliga, altresì, nei confronti del Comune a provvedere alla voltura, ed ogni prestazione occorrente, dei contatori ( energia elettrica, acqua potabile, ecc.) (con l'intestazione nei confronti del Comune) alla fine del periodo di manutenzione.
2. Le attrezzature e gli spazi di cui al comma precedente devono essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità pubblica sia degli impianti vegetali, sia della struttura. Gli interventi manutentivi devono essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza le sistemazioni a verde ed il relativo patrimonio vegetale e strutturale.
3. La durata degli obblighi di cui al presente articolo viene stabilita in 5 (cinque) anni dalla data di approvazione del certificato di collaudo delle opere oggetto di manutenzione.
4. Il Comune può sostituirsi al "Soggetto Attuatore" ovvero ai suoi futuri aventi causa a qualsiasi titolo, con esecuzione in danno degli stessi, qualora esso risulti inadempiente e non ottemperi alla comunicazione della diffida ad adempiere, da parte del Comune nel termine ivi prescritto, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni subiti dal Comune.

   Le specifiche tecniche di esecuzione della manutenzione del verde è contenuta nel testo di "Disciplinare di manutenzione – documento 14Av" che si allega *sub* … alla presente Convenzione.
5. Resta, pertanto, inteso che i Soggetti Operatori ed i Soggetti Proprietari non assumono alcuna obbligazione con riferimento alla manutenzione del verde pubblico.

**ART. 24 <u>MODIFICA DI OBBLIGAZIONI PREVISTE DALLA CONVENZIONE</u>**

**ATTUATIVA DEL P.I.I.**

1. In considerazione dei mutamenti dell'assetto planivolumetrico e funzionale dell'ambito "ex Ercole Marelli" prodotti dalla variante al P.I.I., le Parti danno atto che alcune obbligazioni statuite dalla Convenzione 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali, in quanto connesse a previsioni urbanistiche del Programma Integrato di Intervento ora venute meno, devono essere opportunamente modificate, sostituite o estinte, con effetti decorrenti dalla data di stipulazione in forma pubblica amministrativa della presente Convezione.
2. L'obbligo di cui all'art. 6.A, terzo comma della "Convenzione attuativa del P.I.I.", riguardante la costituzione di diritto di superficie su aree cedute in proprietà al Comune per la realizzazione di parcheggi privati sotterranei, si intende riferito alle aree perimetrate in tinta blu nella tavola 4Ev di cui alla lettera aa) delle premesse, allegata *sub* … alla presente Convenzione. La quota di tali parcheggi da asservire ad uso pubblico mediante apposita convenzione tra il Comune e il "Soggetto Attuatore" è ridefinita in mq 46.416 (quarantaseimilaquattrocentosedici) di superficie lorda di pavimento, di cui mq. 12.416 già realizzati nel sottosuolo di Piazza Montanelli, in coerenza con le previsioni di attrezzature e servizi privati di uso pubblico contenute nella "variante al P.I.I.". Con separata e successiva convenzione, da stipularsi, saranno regolati i criteri di utilizzo e di gestione dei parcheggi, come previsto dall'art. 6, comma 3, della "Convenzione attuativa del P.I.I.". Con la stipulazione di tale convenzione resterà in essa assorbito e quindi non avrà più efficacia l'allegato "R" della convenzione originaria.
3. I termini di realizzazione delle opere e interventi previsti dalla "Convenzione attuativa del P.I.I.", definiti dall'art. 8 della medesima Convenzione e dal cronoprogramma ad essa allegato, sono ridefiniti e completamente sostituiti da quelli previsti dal cronoprogramma di cui alla lettera z) delle premesse – allegato *sub* … alla presente Convenzione – che salvaguarda le modalità e i tempi per l'esecuzione degli interventi edilizi posti a carico dei Soggetti sottoscrittori della "Convenzione attuativa del P.I.I." che non partecipano alla stipulazione in forma pubblica amministrativa della presente Convenzione.
4. Il Comune e la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." dichiarano di estinguere

consensualmente l'obbligo di cui all'art. 15, primo comma, primo alinea della "Convenzione attuativa del P.I.I.", avente per oggetto l'istituzione di un servizio navetta di trasporto pubblico tra il complesso edilizio "A" e la stazione della metropolitana di Sesto Marelli.

5. A modifica di quanto previsto all'art. 15, comma 1 secondo capoverso e comma 4, della Convenzione stipulata in data 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali, le Parti convengono che il Soggetto Attuatore si obblighi alla realizzazione di altra opera di qualificazione e/o di interesse ambientale riferito anche all'ambito oggetto del P.I.I per l'importo di Euro 1.549.370,69 entro e non oltre il termine di anni 10 (dieci) dalla data di stipulazione della Convenzione originaria, e quindi entro e non oltre il 19 maggio 2014.

   Tale somma viene sin d'ora destinata al fine di dotare il realizzando edificio museale dei più evoluti sistemi ed impianti di isolamento termico ed acustico

## ART. 25 GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. Il Soggetto Attuatore ed il Comune danno atto che a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Attuativa del "P.I.I." la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." ha già consegnato al Comune polizza fideiussoria di Euro 10.917.375,93 (diecimilioninovecentodiciassettemilatrecentosettantacinque/93) rilasciata dalla "Società Italiana Cauzioni S.p.A." in data 20 maggio 2004 n. UR 0501170, nonché la polizza fideiussoria di Euro 1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquata/00) rilasciata da "Axa" in data 19 maggio 2004 n. 128051.
2. Il Soggetto Attuatore ed il Comune danno altresì atto che, in sede di stipula della Convenzione Attuativa del "P.I.I." la Società "CENTRO EDILMARELLI S.r.l." ha corrisposto al Comune, a mezzo di bonifico bancario, la somma di Euro 3.292.162,56 (tremilioniduecentonovantaduecentosessantadue/56), a titolo di conguaglio monetario per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la somma di Euro 244.407,68 (duecentoquarantaquattromilaquattrocentosette/68) a titolo di oneri di urbanizzazione primaria in sede di rilascio dell'autorizzazione relativa al fabbricato G (Sportello Unico 20/01), come indicato all'art. 10 della Convenzione

Attuativa del “P.I.I.”.

3. Il Soggetto Attuatore ed il Comune danno atto che, conformemente a quanto previsto all’art. 11 della Convenzione attuativa del “P.I.I.”, in data 24 luglio 2009 il collaudatore incaricato, Arch. Martino Ferri, ha emesso il certificato di avvenuto collaudo tecnico amministrativo di parte delle opere di urbanizzazione di prima fase completate, per un valore di euro 6.727.367,38 (seimilionisettecentoventisettemilatrecentosessantasette/38).

3 *bis.* Il Soggetto Attuatore presta all’atto della sottoscrizione della presente Convenzione polizza fideiussoria non inferiore a Euro 4.000.000,00 (quattromilioni) rilasciata da primaria Compagnia assicuratrice a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dalla presente Convenzione

4. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione, ancora da realizzare, previste dalla presente Convenzione, ammonta a complessivi Euro 20.661.987,68 (ventimilioniseicentosessantunomilanovecentottantasette/68) oltre al valore delle opere relative all’edificio X (sala polivalente) di cui al precedente art. 16, il cui importo lavori stimato da computo parametrico è pari ad Euro 2.600.000,00 (duemilioniseicentomila/00). L’ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generati dagli interventi privati previsti dalla presente Convenzione ammonta a Euro 28.254.614,00 (ventottomilioniduecentocinquantaquattroseicentoquattordici/00).

5. Tenuto conto che, per effetto di quanto indicato ai precedenti paragrafi 1, 2,3 e 3 *bis*, la società “CENTRO EDILMARELLI S.r.l.” ha sino ad ora prestato idonee garanzie, realizzato opere ed anticipato oneri per un importo complessivo di Euro 26.931.313,55 (ventiseimilioninovecentotrentunomilatrecentotredici/55), si conviene che, per la realizzazione degli interventi privati che saranno eseguiti da parte della società EDILFUTURA e dal Soggetto Attuatore e/o loro eventuali futuri aventi causa previsti dalla presente Convenzione, i cui oneri urbanizzativi - sommati a quelli generati dagli interventi privati autorizzati a favore degli altri Soggetti Operatori e dei Soggetti Proprietari, tra cui il Soggetto Proprietario PRELIOS SGR S.p.A. (quest’ultimo in relazione sia agli interventi già autorizzati e anche per quanto riguarda il preventivato mutamento di destinazione d’uso dell’intero Edificio S ad uso produttivo di servizi categoria A1, fermo restando quanto previsto al riguardo dal precedente art.3, comma 1, 5 capoverso) - superino il predetto importo di Euro 26.931.313,55

(ventiseimilioninovecentotrentunomilatrecentotredici/55), potranno essere richiesti e/o conseguiti i relativi titoli abilitativi edilizi da parte della società EDILFUTURA e/o dal Soggetto Attuatore e/o loro eventuali futuri aventi causa soltanto dopo e sul presupposto che il "Soggetto Attuatore" abbia realizzato - e conseguito i relativi collaudi, anche per stralci funzionali - opere di urbanizzazione primaria e secondaria per un valore almeno equivalente all'ammontare degli oneri di urbanizzazioni generati dall'intervento privato oggetto del titolo abilitativo edilizio richiesto. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei confronti degli ulteriori Soggetti Operatori e nei confronti dei Soggetti Proprietari. Tali disposizioni, in ogni caso, non si applicano con riferimento al preventivato mutamento di destinazione d'uso dell'intero Edificio S ad uso produttivo di servizi – categoria funzionale A1 spettante a PRELIOS SGR S.p.A. e neppure alla quota parte di s.l.p. pari a 4.000 mq provenienti dall'edificio N1b e destinati all'edificio "R", spettanti a Conbus S.r.l. in forza di accordi negoziali intervenuti tra la predetta Conbus S.r.l. e EDILFUTURA S.r.l... I predetti Soggetti Operatori e Proprietari, pertanto, potranno ottenere il rilascio dei titoli edilizi, senza corresponsione degli oneri di urbanizzazione, primaria e/o secondaria, essendo gli oneri relativi a detti interventi scomputati con la realizzazione delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, eseguite dal Soggetto Attuatore e garantiti dalle fideiussioni già rilasciate dal Soggetto Attuatore al Comune di Sesto San Giovanni.

In alternativa al meccanismo sopra convenuto, resta ferma la facoltà, per il Soggetto Attuatore e/o per la Società "Edilfutura S.r.l." e/o loro eventuali futuri aventi causa, di prestare ulteriori idonee garanzie fidejussorie fino alla concorrenza del valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da realizzare, previste dalla presente Convenzione.

6. La realizzazione dell'edificio "W" (museo), da parte del "Soggetto Attuatore", di cui al precedente art. 16, per opere di importo stimato da computo parametrico in euro 5.041.745,83 (cinquemilioniquarantunomilasettecentoquarantacinque/83), costituisce presupposto ed è condizione necessaria per il rilascio, da parte del Comune del titolo abilitativo edilizio relativo a 6.500 mq di s.l.p., localizzati nell'edificio N1a, aventi la destinazione esplicitata all'art.3, comma 1 della presente Convenzione.

Pertanto, per la realizzazione della superficie lorda di pavimento così vincolata, il proprietario della relativa area di sedime non potrà richiedere e/o conseguire il relativo titolo abilitativo edilizio fino a quando il "Soggetto Attuatore" non avrà ottenuto il certificato di agibilità dell'edificio "W", ferma restando la possibilità del "Soggetto Attuatore" di prestare in qualsiasi momento idonea garanzia fidejussoria per la parte dell'edificio "W" non ancora realizzata, sostitutiva del sopra indicato vincolo di connessione tra la realizzazione dell'edificio pubblico e quella degli edifici privati.

Resta inteso che l'edificio "W" dovrà altresì essere ultimato entro e non oltre il termine della completa ultimazione degli edifici privati (liberi e convenzionati) ad uso residenziale, previsti dalla presente Convenzione, e comunque conformemente a quanto stabilito dall'elaborato allegato contenente il complessivo cronoprogramma degli interventi pubblici e privati.

Le disposizioni contenute nel presente comma non si applicano nei confronti della quota parte di s.l.p., pari a 4.000 mq provenienti dall'edificio N1b e destinati all'edificio "R", spettanti a Conbus S.r.l. in forza di accordi negoziali intervenuti tra la predetta Conbus S.r.l. e EDILFUTURA S.r.l.

6. *bis* Qualora il Soggetto Attuatore non provveda, conformemente a quanto previsto dal cronoprogramma, alla realizzazione dell'edificio "W", il Comune –a seguito di dichiarazione di inadempimento, previa messa in mora con un congruo termine di preavviso - entrerà nella piena disponibilità della s.l.p. pari a 6.500 mq di cui al precedente comma. Il Comune si impegna a conferire il valore della s.l.p., così acquisita, sotto forma di contributo in favore del soggetto titolato a realizzare, tramite intervento di finanza di progetto (*project financing*), il medesimo edificio "W" per Museo - Università.

7. Le fidejussioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono svincolate dal Comune, dietro richiesta da parte dei Soggetti interessati, a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere stesse.

   Qualora il collaudo delle opere di urbanizzazione avvenga per stralci funzionali – venendo così a costituire un "collaudo parziale" ai sensi dell'Art. 18, comma 4 – le riduzioni delle garanzie fideiussorie sono consentite dal Comune – per un importo

non superiore al 90 (novanta) per cento del costo delle opere collaudate, determinato dal computo metrico estimativo allegato ai progetti esecutivi – dietro richiesta dei Soggetti interessati e successivamente all'approvazione dei certificati di collaudo ovvero, in difetto di formali rilievi e/o prescrizioni, decorsi 30 (trenta) giorni dal completamento delle opere per stralci funzionali, come comunicato dal "Soggetto Attuatore". In tal caso il Comune trattiene le garanzie fideiussorie per un importo pari al 10 (dieci) per cento del costo delle opere collaudate. Le quote delle fideiussioni che non siano state già svincolate per effetto dei collaudi per stralci funzionali, sono interamente liberate, dietro richiesta dei Soggetti interessati, al rilascio del collaudo finale.

8. A seguito di dichiarazione di inadempimento previa messa in mora con un termine di preavviso non inferiore a 30 giorni, il Comune può escutere le corrispondenti garanzie fideiussorie per la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione mancanti.
9. È fatta salva la concessione, da parte del Comune, di proroghe agli adempimenti garantiti ai sensi del presente articolo per fatti connessi alla complessità dell'intervento e, inoltre, per ulteriori fatti imprevisti e/o imprevedibili non imputabili al "Soggetto Attuatore" o ai "Soggetti Operatori". La proroga dei termini relativi agli obblighi di realizzazione di opere o edifici non potrà comunque superare il termine di durata della presente Convenzione, stabilito all'Art. 31.
10. L'importo residuo delle garanzie non potrà essere ridotto al di sotto di quello necessario a garantire obblighi diversi da quelli connessi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## ART. 26 OBBLIGHI IN CASO DI ALIENAZIONE TOTALE O PARZIALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA "VARIANTE AL P.I.I."

1. Qualora il "Soggetto Attuatore" proceda ad alienazione, a qualsiasi titolo, di immobili oggetto della "variante al P.I.I.", anche *pro quota*, il "Soggetto Attuatore" rimarrà comunque responsabile verso il Comune, dell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente Convenzione, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

2. Qualora la cessione degli immobili oggetto della "variante al P.I.I." venga effettuata dopo il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla realizzazione degli interventi previsti dalla variante stessa, i medesimi titoli devono essere tempestivamente volturati a favore dei Soggetti subentranti.
3. Il Comune fa sin d'ora espressa riserva di azione ai sensi dell'art. 1274 del Codice Civile.
4. In ogni caso di alienazione di immobili compresi nell'ambito della "variante al P.I.I.", le garanzie di cui all'Art. 25 non possono venir meno e non possono essere estinte, o ridotte, se non dopo che i successori o aventi causa a qualsiasi titolo del Soggetto Attuatore abbiano prestato a loro volta idonee ed analoghe garanzie in sostituzione o ad integrazione di quelle in possesso del Comune, le quali prevedano espressamente in ogni caso, quali debitori principali, sia il Soggetto Attuatore, sia i suoi futuri successori o aventi causa, in coerenza con il regime di solidarietà degli obblighi garantiti.

## ART. 27 SPESE TECNICHE

1. Tutte le spese tecniche relative e conseguenti alla presente Convenzione sono a totale carico del "Soggetto Attuatore".
2. Prima della stipulazione in forma pubblica amministrativa della presente Convenzione il "Soggetto Attuatore" ha provveduto a pagare al Comune, a titolo di rimborso spese legali e tecniche di istruttoria per la "variante al P.I.I.", la somma di Euro … (……), come risulta dalla quietanza di pagamento rilasciata dalla Tesoreria Comunale in data ... n….. .

## ART. 28 VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

1. Il "Soggetto Attuatore", i "Soggetti Proprietari" e i "Soggetti Operatori", per quanto di rispettiva competenza, sono edotti dell'obbligo nei confronti del Comune a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che in sede di richiesta/presentazione dei titoli abilitativi risultano indicate libere da edificazione.

## ART. 29 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di altri titoli abilitativi per la realizzazione delle opere previste dalla presente Convenzione è subordinato, oltre che al rispetto delle condizioni di bonifica, ove necessaria, anche alla dimostrazione, da parte dei Richiedenti o dei Presentatori, del rispetto di tutte le disposizioni statali e regionali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nel corso d'acqua e nel sottosuolo.

## ART. 30 TERMINI DI STIPULAZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione viene stipulata in forma pubblica amministrativa entro 12 (dodici) mesi dalla data di pubblicazione del Decreto del Presidente della Giunta Regionale o dell'Assessore Regionale delegato di approvazione dell'Accordo di Programma relativo alla "variante al P.I.I.", e quindi nel rispetto dell'art. 93 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni, a pena di decadenza della variante stessa e dei suoi effetti modificativi della vigente strumentazione urbanistica del Comune di Sesto San Giovanni.

## ART. 31 DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione integrativa della "Convenzione attuativa del P.I.I." ha durata di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data della sua stipula.

## ART. 32 TRASCRIZIONE DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione verrà trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 i a cura del Comune ed a spese del "Soggetto Attuatore".

## ART. 33 NORMA DI RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto dalla presente Convenzione si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia.

**ART. 34 IMPOSTE E SPESE**

Tutte le spese per l'istruttoria, il collaudo tecnico e amministrativo delle opere, l'accatastamento, i diritti di segreteria per la stipulazione dell'atto in forma pubblica-amministrativa, le imposte e spese di registrazione e di trascrizione e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico del Soggetto Attuatore.

**ART. 35 TRATTAMENTO FISCALE**

1. Le Parti dichiarano che i trasferimenti immobiliari di cui al presente atto non sono da intendere rilevanti ai fini dell'I.V.A., in quanto cessioni di aree e di immobili qualificabili come opere di urbanizzazione in esecuzione di convenzione di lottizzazione, e in particolare per l'attuazione di strumento urbanistico esecutivo con valore di piano particolareggiato (programma integrato di intervento); ciò ai sensi dell'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342 e, per il Comune, per mancanza del presupposto soggettivo di cui all'art. 4 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633.
2. Per tali trasferimenti, le Parti chiedono pertanto l'applicazione del seguente trattamento fiscale:
   - imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 1, 6° comma, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;
   - imposte ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 347.
3. Con riferimento alle risoluzioni per mutuo consenso di pattuizioni portanti trasferimenti immobiliari, Le Parti dichiarano che il presente atto non comporta effetti traslativi o costitutivi di diritti reali immobiliari, in quanto avente natura di negozio parzialmente risolutorio (senza corrispettivo) e modificativo della convenzione originaria in data 20 maggio 2004 n. 49626/19 di Rep. Atti Comunali, e che pertanto esso sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 28 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (come precisato dalla Circolare del Ministero delle Finanze 10 giugno 1986 n. 37, Parte 14) e ai sensi dell'art. 4 della Tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre1990 n. 347.

4. Si richiede l'esonero dalla tassazione delle garanzie fideiussorie ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della tabella (atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione) allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e dell'art. 54 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

**ART. 36 <u>ALLEGATI</u>**

Si allegano alla presente Convenzione i seguenti elaborati e documenti:

- Relazione ricognitiva (v. art. 4);
- Nuovo cronoprogramma (v. art. 4, comma 6)
- Tav. 4E2V – Nuove cessioni al Comune (v. art. 6, comma 2)
- Tav. 4EV – Aree cedute in diritto di superficie alla Edilmarelli (v. art. 7, comma 1) – aree asservite a uso pubblico (v. art. 12)
- Certificato di destinazione urbanistica (v. art. 11)
- Planimetria bonifiche (v. art. 13, comma 3)
- Descrizione delle opere di urbanizzazione eseguite prima della stipulazione del P.I.I. (v. art.14)
- Planimetria delle opere di urbanizzazione primaria (v. art. 15, comma 2)
- Planimetria delle opere di urbanizzazione secondaria (v. art. 15, comma 2)
- Planimetria dei tratti di fognatura (v. art. 15, comma 4)
- Computo metrico delle opere di costruzione dell'edificio "X" (v. art. 16, comma 6)
- Computo metrico delle opere di costruzione dell'edificio "W" (v. art. 16, comma 6)
- Planimetria delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 17, comma 1
- Planimetria delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 17, comma 2
- Planimetria dei lotti funzionali (v.art. 17, comma 3)
- Tabella bilancio oneri (v. art. 19, comma 1)
- Schema tipo di convenzione per la vendita o locazione (v. art. 22, comma 2)
- Disciplinare di manutenzione del verde (v. art. 23, comma 3)
- Schema di convenzione per l'asservimento ad uso pubblico, l'utilizzo e la gestione dei parcheggi (v. art. 24, comma 2).

Del presente atto io Segretario Generale ho dato lettura alle Parti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono, omessa la lettura degli allegati per espressa

volontà delle Parti stesse.

Questo atto, scritto a macchina e a mano da persona di mia fiducia, consta di ……. fogli di cui occupa ……. intere facciate e fin qui della …….

IL COMUNE

IL SOGGETTO ATTUATORE

I SOGGETTI OPERATORI

I SOGGETTI PROPRIETARI

IL SEGRETARIO GENERALE