

ALLEGATO 3 del Bando

SCHEMA DI CONVENZIONE

TRA IL COMUNE DI MILANO E "SOGGETTO DA INDIVIDUARE", PER L'ATTUAZIONE DEL COMPARTO "A" DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. N. 12/05 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI RELATIVO ALLE AREE SITE IN MILANO TRA LE VIE MONTI SABINI, ANTEGNATI, AMIDANI E ATTENDOLO SFORZA

N. _____ di repertorio

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno (.....) il giorno ... (.....) mese

In Milano, nella casa in Via Sile 8, presso gli Uffici Comunali.

Avanti a me dott., notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano sono presenti:

da una parte:

- il/la, nato/a a, il, domiciliato/a per la carica presso la sede del Comune di Milano di via Sile 8, Direzione Rigenerazione Urbana, e il/la, nato/a a, il, domiciliato/a per la carica presso la sede del Comune di Milano di via Larga 12, Direzione Demanio e Patrimonio, che agiscono in nome, per conto e in rappresentanza del **COMUNE DI MILANO** stesso, avente sede in Piazza della Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, ed intervengono al presente atto nella loro qualità, rispettivamente, di Direttore dell'Area Pianificazione Attuativa 1, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale munito/a degli occorrenti poteri in forza dell'incarico dirigenziale conferito dal Sindaco di Milano in data..... (Prot.) che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "...", e di Direttore dell'Area Patrimonio Immobiliare, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale munito/a degli occorrenti poteri in forza dell'incarico dirigenziale conferito dal Sindaco di Milano in data..... (Prot.) che, in copia conforme, si allega al presente atto sotto la lettera "...", ed in esecuzione della delibera n. 21/08 in data 26.5.2008 del Consiglio Comunale portante approvazione del citato Programma, infra meglio citata, nonché in esecuzione della Determinazione

dirigenziale n. 39 del 8.1.2024 che, in copia conforme, è allegata, senza i relativi allegati, al presente atto sotto la lettera "...";

dall'altra parte:

- **"Soggetto da individuare"** (*soggetto da individuare a seguito di procedura di evidenza pubblica; tale soggetto – aggiudicatario delle aree e dei relativi diritti edificatori in esito all'espletamento della procedura di evidenza pubblica diventerà pieno proprietario o proprietario superficiale degli stessi solo a seguito della stipula del presente atto; di seguito anche "soggetto attuatore"*);

PREMESSO CHE

A) il Comune di Milano è proprietario delle aree indicate con tinte varie (bordo giallo e lettere rosse, bordo verde e lettere rosse, bordo rosa e numeri neri, bordo rossa e tratteggio semplice nero, bordo azzurro, chiaro e scuro, e tratteggio azzurro incrociato) sul tipo catastale, in scala 1:1000, qui allegato sotto "**C**", aree costituenti il c.d. "Comparto A" del Programma in oggetto e individuate nella Mappa del Catasto Terreni ai mappali 149, 150, 153, 154, 353 (parte), 355 (parte) e area incensita non denominata in mappa del foglio 607, ai mappali 433, 434 (parte), 435, 436 (parte), 441 (parte), 496 (parte), 522 (parte), 524 (parte), 532 (parte) del foglio 608, ai mappali 29 (parte), 36 (parte) e 37 e parte di area incensita non denominata in mappa del foglio 631 ed ai mappali 142, 152 e 153 (parte) del foglio 632, della superficie complessiva indicativa di **mq. 44.343** circa, rispettivamente:

- con riferimento ai mappali 149, 150, 153, 154 del foglio 607, ai mappali 29 (parte), 36 (parte) e 37 del foglio 631 e ai mappali 142, 152 e 153 (parte) del foglio 632, in forza di convenzione attuativa del Piano Particolareggiato "relativo alla zona D di espansione industriale ed all'area per attrezzature connesse alla mobilità di Via Ripamonti", stipulata in data **5.7.1985** – a rogito notaio dott. M. Grossi, n. 35527 di rep. e n. 3671 di racc., registrata ad Abbiategrasso il 25.7.1985 al n. 806 vol. 104, trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 1 in data 1.8.1985 ai nn. 27534/20350;
- con riferimento ai mappali 433, 434 (parte), 435, 441 (parte), 522 (parte), 524 (parte), 532 (parte) del foglio 608, in forza di convenzione ("*Conclusione degli accordi [...] per l'attuazione delle Unità di Intervento C-E2-E3 del Piano Particolareggiato relativo alla zona D di espansione industriale [...]*") stipulata in data **4.3.1993**, a rogito notaio dott. Giuseppe Franco, n. 46435 di rep., n. 5464 di racc., registrata a Milano in Atti Pubblici al n. 4305 Serie 1B il 17.3.1993, trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 17.3.1993 ai nn. 9519/6589, ma

senza che si sia ottemperato agli obblighi di volturazione dell'intestazione delle schede catastali;

- con riferimento ai mappali 353 (parte) e 355 (parte) del foglio 607 e al mappale 496 (parte) del foglio 608, in forza di convenzione attuativa del P.I.I. Verro-Alamanni-Ferrari stipulata in data **19.10.2006** a rogito notaio M.N. Iannacone, nn. 58281 rep. e 18710 racc., registrata a Desio 1 il 7.11.2006 n. 5078 serie 1T, e trascritta in data 8.11.2006 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 92439 gen. e 55126 part.;
- con riferimento ai mappali 433 (parte), 434 (parte), 435 (parte), 436 (parte), 441 (parte), 524 (parte) del foglio 608, in forza di convenzione stipulata in data **7.5.2009** a rogito notaio C. Fresca Fantoni, nn. 26.258 rep. e 17.745 racc., registrato a Milano all'Agenzia delle Entrate Ufficio Milano 2 il 15.5.2009 n. 11205 serie 1T, e trascritto in data 20.5.2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 ai nn. 25353 gen., 15735 part.;

(Prima della stipula del presente atto il "Soggetto da individuare" dovrà avere provveduto al frazionamento delle aree oggetto di acquisizione da parte del Comune – vedi successivo art. 1 – con conseguente aggiornamento dei riferimenti delle aree di cui sopra).

- B) complessivamente le aree di cui sub A) nel PGT vigente, ed in particolare nel Piano delle Regole (tav. R02), sono interessate, fra le altre, dalla seguente previsione: *"Norme Transitorie e finali (Artt. 52-53) - Ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati – Ambito non attuato"*;
- C) il Programma integrato di intervento del quale il succitato Comparto A fa parte è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 64/07 in data 19.11.2007 e successivamente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/08 in data 26.5.2008;
- D) con determinazione dirigenziale n. 1640 in data 3.3.2020 (*"Aggiornamenti, modifiche ed indirizzi operativi per l'attuazione del P.I.I."*) si è provveduto, fra l'altro e con riferimento al Comparto "A", ad una prima riperimetrazione del Comparto in ragione dell'aggiornamento di localizzazione e tipologia delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio, alla revisione del regime giuridico dell'edilizia residenziale pubblica e della relativa localizzazione, a limitati aggiornamenti delle regole morfologiche, edilizie e funzionali, nonché alla rimodulazione del sistema di conferimento delle dotazioni territoriali;
- E) con determinazione dirigenziale n. 39 in data 8.1.2024 (*"Aggiornamenti, modifiche ed indirizzi operativi per l'attuazione del Comparto "A" del P.I.I."*) si è

provveduto ad ulteriore ripermetrazione del Comparto (conseguente in particolare all'eliminazione di alcuni interventi urbanizzativi imputati ad altro procedimento per la trasformazione di ambito circostante), a variazione del regime giuridico dell'area fondiaria già destinata a edilizia residenziale pubblica, ad una rimodulazione delle quote e delle tipologie di edilizia residenziale e ad una rinnovata articolazione del sistema delle attrezzature pubbliche da prevedere per garantire la dotazione territoriale dovuta;

- F) in data è stata esperita procedura di evidenza pubblica, nel rispetto della pertinente normativa, in esito alla quale - come da Determinazione Dirigenziale n. in data - *“Soggetto da individuare”* è risultato aggiudicatario delle aree fondiarie e dei relativi diritti edificatori di proprietà del Comune di Milano e oggetto di trasferimento ai sensi della presente convenzione;
- G) ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio previste dal Programma, *“Soggetto da individuare”* e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU) e il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA) in coerenza con quanto disciplinato dalla delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013 (e s.m.i.) avente ad oggetto *“Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi”*; in particolare con l'incarico attribuito dal *“Soggetto da individuare”*, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, sia in fase di progettazione sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici lavori, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, fatta salva la facoltà di delegare la funzione,
- H) per le aree a est di via Amidani nell'agosto/settembre del 2019 è stata svolta Indagine Ambientale Preliminare (atti P.G. 0556115/2019 del 29.11.2019), attraverso la realizzazione complessiva di n. 19 trincee esplorative e con l'analisi di n. 39 campioni totali, con i seguenti risultati: a) *“presenza di materiale di riporto in n. 8 trincee con spessori variabili da 0,30 a 2,00 metri”*; b) *“conformità ai limiti di Tabella 2 Allegato 5 Parte IV Titolo V del D.Lgs. 152/06 delle analisi sull'eluato condotte su n. 6 campioni medi rappresentativi del materiale di riporto rilevato in sito”*; c) *“non conformità ai limiti normativi previsti per siti a destinazione d'uso verde/residenziale (concentrazioni superiori ai limiti di Colonna A Tabella 1 Allegato 5 Parte IV Titolo V D.Lgs. 152/06) in n. 9 campioni”*; d) *“non conformità ai limiti normativi previsti per siti a destinazione*

d'uso commerciale/industriale (concentrazioni superiori ai limiti di Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV Titolo V D.Lgs. 152/06) in n. 4 campioni”;

le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – CESSIONE AREE E DIRITTO DI SUPERFICIE DAL COMUNE DI MILANO A “SOGGETTO DA INDIVIDUARE”, SERVITÙ DI PASSAGGIO E DIRITTO DI OPZIONE

1.1 A seguito di aggiudicazione delle aree e dei relativi diritti edificatori in esito alla procedura di evidenza pubblica di cui alle premesse sub F), il Comune di Milano trasferisce a “Soggetto da individuare”:

- aree in piena proprietà per complessivi **mq. 10.563**, indicate con bordo in tinta rosa e numeri “1”, “2” e “3” neri sul tipo catastale, in scala 1:1000, qui allegato sotto “C”, ed in particolare:
 - a) area indicata con **bordo in tinta rosa e numero “1” nero**, della superficie di **mq. 5.535** circa, individuata nella Mappa predetta ai mappali 149 (parte), 150 (parte) e 153 (parte) del foglio 607.
COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappali 148, 149 (residuo) del foglio 607, mappali 433 e 435 del foglio 608, mappali 150 (residuo), 153 (residuo), 149 (residuo) del foglio 607;
 - b) area indicata con **bordo in tinta rosa e numero “2” nero**, della superficie di **mq. 2.199** circa, individuata nella Mappa predetta ai mappali 433 (parte) – 434 (parte) – 435 (parte) del foglio 608.
COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappali 433 (residuo) – 434 (residuo) – 435 (residuo) e 433 (residuo) del foglio 608;
 - c) area indicata con **bordo in tinta rosa e numero “3” nero**, della superficie di **mq. 2.829** circa, e individuata a parte del mappale 142 del foglio 632.
COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappali 142 (residuo), 323, 251 e ancora 142 (residuo) del foglio 632;
- diritto di superficie (ai sensi degli artt. 952 e 955 del codice civile), per 90 (novanta) anni a partire dalla data di stipula del presente atto, su:
 - d) area indicata con **bordo in tinta rosa con tratteggio semplice nero**, della superficie di **mq. 2.080** circa, e individuata ai mappali 441 (parte), 443 (parte), 522 (parte), 524 (parte) e 532 (parte) del foglio 608 e ai

mappali 142 (parte), 152 (parte) e 153 (parte) del foglio 632.

COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappali 434, 443 (residuo), 522 (residuo), 441 (residuo), 524 (residuo), 441 (residuo), 532 (residuo) del foglio 608 e mappali 142 (residuo), 153 (residuo), 152 (residuo) del foglio 632.

(Prima della stipula del presente atto "soggetto da individuare" dovrà avere provveduto al frazionamento delle aree oggetto di acquisizione i cui riferimenti verranno aggiornati in sede di stipula del presente atto).

La consegna delle aree individuate alle lettere precedenti si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto.

- 1.2 Il "Soggetto da individuare", a fronte del trasferimento di cui al punto precedente, ha pagato il prezzo di € come da reversale n. del stabilito con determinazione dirigenziale di aggiudicazione n. in data
- 1.3 Con riferimento al diritto di superficie insistente sull'area di cui al precedente punto 1 lett. d), "Soggetto da individuare" si impegna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1329 del codice civile, a retrocedere lo stesso diritto al Comune di Milano o ad altro soggetto da esso controllato (congiuntamente considerati "Comune"), il quale si riserva di esercitare, gratuitamente, il diritto di opzione al riacquisto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1331 del codice civile.
- Le parti concordano che i tempi per l'esercizio e l'esecutività del diritto di opzione siano così regolati: a) entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'edificio e/o degli edifici (di seguito l'Edificio) sull'area citata, il "Soggetto da individuare" sarà obbligato a richiedere al Comune se intende esercitare il diritto di Opzione; b) entro 12 (dodici) mesi dalla comunicazione di cui alla lett. a) che precede, il Comune dovrà comunicare al "Soggetto da individuare" se intenda o meno esercitare il diritto di opzione sull'Edificio, restando inteso che la mancata comunicazione deve intendersi come rinuncia a tale esercizio; c) ove il Comune comunicasse al "Soggetto da individuare", nel termine di cui alla lett. b) che precede, l'intenzione di esercitare il diritto di opzione sull'Edificio, entro i successivi 180 (centottanta) giorni da tale comunicazione dovrà essere sottoscritto dal "Soggetto da individuare" e dal Comune contratto preliminare di compravendita dell'Edificio; d) entro 12 (dodici) mesi decorrenti dall'ottenimento del certificato di agibilità dell'Edificio, il "Soggetto da individuare" e il Comune dovranno sottoscrivere il contratto definitivo di riacquisto del diritto di superficie oggetto del diritto di opzione.

Il “Soggetto da individuare” dovrà riconoscere al Comune uno sconto almeno pari al 5% sul prezzo di vendita dell’Edificio, che sarà a sua volta determinato sulla base del piano economico-finanziario per l’“edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato” i cui parametri sono individuati dalla Delibera del Consiglio Comunale di Milano n. 42/2010, così come tempo per tempo eventualmente modificata, integrata o sostituita da altra nuova Deliberazione del Consiglio Comunale di Milano.

- 1.4 Con il presente atto il Comune di Milano si impegna a costituire - gratuitamente, a tempo indeterminato, prima della comunicazione di fine lavori dell’intervento edilizio sull’area di cui al precedente punto lett. d), con atto notarile da stipularsi a cura e spese del titolare del fondo dominante e in coerenza con quanto regolato nella Normativa di Attuazione del Piano - servitù di passaggio a favore del “Soggetto da individuare”, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, per una superficie complessiva di mq. 224 circa sulle aree indicativamente individuate con **tratteggio incrociato azzurro** sul tipo catastale citato.

ARTICOLO 2 – AMBITO DEL COMPARTO “A” DEL PROGRAMMA

- 2.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto e facendo riferimento all’assetto proprietario che deriva dai trasferimenti di cui al precedente art. 1, le aree oggetto del Comparto A del Programma integrato di intervento, per una superficie complessiva di **mq. 44.343** circa, sono indicate, sul tipo catastale, in scala 1:1000, qui allegato sotto “**C**”, come segue:
- a) aree di proprietà del Comune di Milano aventi una superficie complessiva di **mq. 31.700** circa, indicate in varie tinte (bordo giallo e bordo verde con lettere rosse, bordo azzurro chiaro e bordo azzurro scuro, tratteggio incrociato azzurro) e individuate sul tipo catastale predetto ai mappali 149 (parte), 150 (parte), 153 (parte), 154, 353 (parte), 355 (parte), e area incensita non denominata in mappa del foglio 607, mappali 433 (parte), 434 (part), 435 (parte), 436 (parte) e 496 (parte) del foglio 608, mappali 29 (parte), 36 (parte) e 37 (parte) del foglio 631, mappali 142 (parte), 152 e 153 (parte) del foglio 632.
COERENZE, a partire da nord ed in senso orario:
- b) aree di piena proprietà del “*Soggetto da individuare*”:
b-1) area indicata con bordo in tinta rosa e numero “1” nero, della superficie di **mq. 5.535** circa, come individuata al precedente art. 1.1 lett. a);
b-2) area indicata con bordo in tinta rosa e numero “2” nero, della

- superficie di **mq. 2.199** circa, come individuata al precedente art. 1.1 lett. b);
- b-3) area indicata con bordo in tinta rosa e numero “3” nero, della superficie di **mq. 2.829** circa, come individuata al precedente art. 1.1 lett. c);
- c) area di proprietà del Comune con diritto di superficie in soprasuolo e in sottosuolo in capo a “*Soggetto da individuare*” indicata con bordo in tinta rosa e tratteggio semplice nero, della superficie di **mq. 2.080** circa, come individuata al precedente art. 1.1 lett. d).

ARTICOLO 3 – OGGETTO DEL COMPARTO “A” PROGRAMMA

- 3.1 “*Soggetto da individuare*” si impegna a realizzare, sulle aree di sua proprietà - piena e superficaria - a seguito della stipula del presente atto, interventi edilizi di nuova edificazione per una SL (Superficie Lorda) complessiva pari a mq. **23.130** secondo le destinazioni e le quantità nel seguito indicate:
- a) mq. **21.974** max da destinarsi a edilizia residenziale di cui:
- 1) mq. 6.939 max a residenza libera;
 - 2) mq. 3.470 max a residenza convenzionata ordinaria in vendita;
 - 3) mq. 11.565 minimo a residenza convenzionata in locazione a canone agevolato per almeno 20 (venti) anni, di cui max mq. 4.626 da concentrare nell’area fondiaria di cui ai precedenti artt. 1.1 lett. d) e 2.1 lett. c);
- b) mq. **1.156** minimo da destinarsi a funzioni urbane diverse dalla residenza (escluso produttivo e compresa media struttura di vendita in caso di funzione commerciale).
- 3.2 Nel sottosuolo delle aree fondiariae e all’interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportate nel tipo planivolumetrico prescrittivo di cui al punto successivo, saranno realizzati spazi per parcheggi - secondo le quantità minime indicate dall’art. 41 *sexies* della legge 17.8.1942, n. 1150 computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.
- 3.3 L’attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma integrato di intervento, ed in particolare dalla tavola “Planivolumetrico prescrittivo – aggiornamento dicembre 2023”, in scala 1:1000, allegata al presente atto sotto la lettera “**D**” e dalla “Normativa di Attuazione del PII – Aggiornamento dicembre 2023” allegata al presente atto sotto la lettera “**E**”.

- 3.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è disciplinata dal Programma dei lavori allegato al presente atto sotto "F" e articolato per stralci funzionali secondo le specificazioni di cui al successivo art. 10 ("Modalità e tempi di attuazione del Comparto").
- 3.5 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Comparto del PII esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del Programma come meglio definiti e regolati dalla citata Normativa di attuazione.

ARTICOLO 4 – STANDARD QUALITATIVI

- 4.1 Si dà atto che, ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che il Comparto A del Programma integrato di intervento deve garantire ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/05, oltre alla destinazione a verde attrezzato di mq. 12.771 (già di proprietà comunale), si rende necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva minima pari a mq. **18.902**. In considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al potenziamento numerico delle strutture pubbliche da destinare a servizi, il soggetto attuatore provvede al soddisfacimento della dotazione di standard mediante la realizzazione delle attrezzature indicate ai punti successivi, per una superficie equivalente di **minimo mq. 49.417**, come di seguito specificato.
- 4.2 "*Soggetto da individuare*" si impegna - in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica da redigersi, a cura e spese del soggetto attuatore, ai sensi degli art. 6 e ss. dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 e da valutarsi come congruo negli aspetti tecnico-economici da parte delle Aree competenti del Comune di Milano - alla realizzazione, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a titolo di "standard qualitativo", di una struttura da destinare a **plesso scolastico**, di proprietà del Comune di Milano ai sensi dell'art. 934 del codice civile (con esclusione di somme a qualsiasi titolo pretese), sull'area già di proprietà comunale, indicata con **bordo in tinta azzurro scuro** sul tipo catastale, in scala 1:1000 qui allegato sotto "**C**" e individuata nella Mappa del Catasto Terreni di Milano ai mappali 142 (parte) e 153 (parte) del foglio 632. COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappali 142 (residuo) e 153 (residuo) del foglio 632.
- 4.3 Si dà atto che il valore stimato di realizzazione di tale struttura, diminuito del 12% ai sensi delle vigenti Linee Guida di cui alle premesse sotto la lettera G), è pari ad un importo di € **10.120.000,00** (diecimilionicentoventimila/00), come

risulta da stima indicativa, parametrica e arrotondata in eccesso fornita dalle Aree comunali nel settembre 2023 (già diminuita, come detto, del 12%). Tale valore è equivalente ad un'area della superficie di **mq. 35.742** calcolata – ai sensi dell'Aggiornamento dei valori di monetizzazione delle aree a standard di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale di Milano in data 10.2.1997 n. 9 e s.m.i. con decorrenza 1 gennaio 2024 – a partire dal valore di monetizzazione di €/mq. 283,14 (duecentottantatre/14) vigente al momento di approvazione della Determinazione Dirigenziale di cui alle premesse sub E) e stabilito per la zona n. 49 "Vigentino".

- 4.4 Si dà altresì atto che tale struttura dovrà essere adatta ad ospitare 15 classi, avere una superficie coperta di mq. 2.725 circa e una superficie costruita di mq. 6.180 circa, essere dotata di un auditorium per 150 persone da circa mq. 220 ed affiancata da una palestra multisport, per una superficie di circa 830 mq. progettata come corpo autonomo per poter essere aperta al pubblico in orario extra-scolastico; per l'impostazione del progetto si rinvia alle Linee Guida progettuali e agli Standard per la progettazione come impostati dalle Aree comunali competenti e richiamati nella Normativa di Attuazione del PII di cui al precedente art. 3.3.
- 4.5 *"Soggetto da individuare"* si impegna - in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica da redigersi, a cura e spese del soggetto attuatore, ai sensi degli art. 6 e ss. dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 e da valutarsi come congruo negli aspetti tecnico-economici da parte delle Aree competenti del Comune di Milano - alla realizzazione, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a titolo di "standard qualitativo", di una struttura da destinare a un **"centro, a vocazione culturale, ma polifunzionale, che includa servizi di scambio interbibliotecario e biblioteca multimediale, spazi ibridi progettati in modo da consentire usi diversi, da dedicare ad attività culturali, di studio, di studio della musica, adeguati anche a rispondere alla nuova organizzazione del lavoro post pandemia (smart working), spazi di ristoro, trasformabili in un ambiente più ampio che possa essere dedicato ad eventi/esibizioni di carattere collettivo (spazio concerti, teatro, conferenze, mostre)"**, di proprietà del Comune di Milano ai sensi dell'art. 934 del codice civile (con esclusione di somme a qualsiasi titolo pretese), sull'area già di proprietà comunale, indicata con **bordo in tinta azzurro chiaro** sul tipo catastale citato, e individuata nella Mappa del Catasto Terreni di Milano al mappale 353 (parte) del foglio 607 e mappali 434 (parte), 436 (parte) e 496 (parte) del foglio 608. COERENZE, a partire da nord ed in senso orario: mappale 353 (residuo) del foglio 607, mappali 496 (residuo), 497, 436 (residuo) e 434 (residuo) del foglio 608, mappale 353 (residuo) del foglio 607.

- 4.6 Si dà atto che il valore di realizzazione di tale struttura, diminuito del 12% ai sensi delle citate Linee Guida di cui alle premesse sotto la lettera G), è pari ad un importo di € **3.872.000,00** (tremilioniottocentosettantaduemila/00, come risulta da stima indicativa, parametrica e arrotondata in eccesso fornita dalle Aree comunali nel settembre 2023 (già diminuita, come detto, del 12%). Tale valore è equivalente ad un'area della superficie di **mq. 13.675** calcolata – ai sensi dell'Aggiornamento dei valori di monetizzazione delle aree a standard di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale di Milano in data 10.2.1997 n. 9 e s.m.i. con decorrenza 1 gennaio 2024 – a partire dal valore di monetizzazione di €/mq. 283,14 (duecentottantatre/14) vigente al momento di approvazione della Determinazione Dirigenziale di cui alle premesse sub E) e stabilito per la zona n. 49 "Vigentino".
- 4.7 Si dà altresì atto che tale struttura dovrà avere una superficie calpestabile di circa mq. 2.000 e dovrà prevedere adeguata sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.
- 4.8 L'Amministrazione Comunale mette a disposizione del soggetto attuatore le aree di cui ai precedenti punti 4.2 e 4.5 ai sensi di quanto previsto al successivo art. 7.1.
- 4.9 Qualora i costi delle suddette strutture – come determinati a seguito di verifica tecnico-economica svolta in accordo con il Comune di Milano in sede di rilascio dei relativi titoli abilitativi in conformità alle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti e ridotti nella misura del 12% - risultassero inferiori ai valori indicati ai precedenti punti 4.3 e 4.6, a fronte del mancato reperimento delle corrispondenti residue aree all'interno dell'ambito di intervento (ed a compensazione dell'importo considerato per la base di gara della procedura di evidenza pubblica di cui in premessa sub F), "soggetto da individuare" si impegna a corrispondere la differenza, a titolo di monetizzazione ai sensi dell'art. 90, commi 4 e 5, della L.R. 12/05, in sede di rilascio dei titoli abilitativi; il Comune di Milano impiegherà tale somma per l'acquisizione di aree da destinare a standard o per la realizzazione di attrezzature di servizio nel Municipio n. 5 nel quale ricade il Programma. Qualora, invece, il costo delle strutture risultasse superiore a quello indicato, "soggetto da individuare" si obbliga a completare comunque le strutture in ogni loro parte.

ARTICOLO 5 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO: TIPOLOGIA, PROGETTAZIONE, VARIANTI E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E DEL CONFERIMENTO DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE

- 5.1 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica da redigersi, a cura e spese del soggetto attuatore, ai sensi degli art. 6 e ss. dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 e da valutarsi come congruo negli aspetti tecnico-economici da parte delle Aree competenti del Comune di Milano - delle seguenti **opere di urbanizzazione primaria**:
- a) intervento di realizzazione del tratto stradale di **connessione di via Zanetto Bugatto con il prolungamento di via Amidani** sulle aree indicate con bordo in **tinta gialla e lettera "A" rossa** sul tipo catastale, in scala 1:1000, qui allegato sotto "**C**" - completo di sottoservizi, marciapiedi, illuminazione e segnaletica orizzontale e verticale;
 - b) intervento di realizzazione di **spazio ciclo-pedonale in direzione est dall'incrocio tra le vie Amidani e Gabussi** sulle aree indicate con bordo in **tinta gialla e lettera "B" rossa** sul tipo catastale citato completo di sottoservizi, attrezzature per la sosta, illuminazione, alberature ed eventuale segnaletica orizzontale e verticale.
- 5.2 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto di fattibilità tecnico-economica da redigersi, a cura e spese del soggetto attuatore, ai sensi degli art. 6 e ss. dell'All. I.7 del D.Lgs. 36/2023 e da valutarsi come congruo negli aspetti tecnico-economici da parte delle Aree competenti del Comune di Milano - delle seguenti **opere di urbanizzazione secondaria**:
- a) **realizzazione di verde attrezzato ad ovest del prolungamento di via Amidani** - sulle aree indicate con **bordo in tinta verde e lettera "A" rossa** sul tipo catastale citato - completo di percorsi, attrezzature per il gioco e lo sport, illuminazione, arredi e sottoservizi;
 - b) completamento della **pista ciclabile** – anch'esso sulle aree indicate con **bordo in tinta verde e lettera "A" rossa** sul tipo catastale citato - nel tratto compreso tra i due tratti stradali sopra citati (da via Bugatto a nord a via Gabussi a sud) a ovest di via Amidani, in continuità, localizzativa e qualitativa, con le piste ciclabili esistenti;
 - c) **intervento di ripristino ambientale** - preferibilmente con la procedura di analisi del rischio sito specifica ai sensi dell'art. 242 comma 4 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. e viste le risultanze dell'Indagine di cui alle premesse sub H) - dell'area di proprietà pubblica ad est di via Amidani consistente

nei mappali 142 (parte), 152 (parte) e 153 (parte) del foglio 632 e indicata con bordi in tinta azzurro scuro, in tinta gialla e lettera "B" rossa e in tinta verde e lettera "B" rossa, nonché con tratteggio incrociato azzurro, sul tipo catastale sopra citato e destinata dal presente Programma alla localizzazione dell'attrezzatura di servizio di cui al precedente art. 4.2, nella porzione nord, e alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle porzioni sud;

- d) interventi di **completamento del sistema del verde e dei percorsi** sull'area indicata con bordo in **tinta verde e lettera "B" rossa** sul tipo catastale citato.
- 5.3 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione (di cui al presente articolo) e delle attrezzature che concorrono alla dotazione territoriale (di cui al precedente art. 4), è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti di fattibilità tecnico-economica, come valutati congrui dalle Aree Comunali competenti, ridotto di un coefficiente pari al 12%, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle "Linee Guida" citate in premessa sub G); detti importi, quindi già ridotti del coefficiente pari al 12%, e fermo restando quanto precisato nei successivi punti del presente articolo e al precedente art. 4.9, dovranno risultare:
- a) per tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, compresi nell'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione dovuti dagli interventi privati oggetto della presente convenzione;
 - b) per le attrezzature pubbliche di servizio, compresi negli importi di cui al precedente art. 4 punti 3 e 6.
- 5.4 Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo risulti inferiore, anche in esito alle risultanze del collaudo, alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza dovrà essere corrisposta al Comune nei termini di cui alla determinazione dirigenziale n. 425/2006.
- 5.5 Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i., la differenza di spesa resterà comunque a carico del soggetto attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

- 5.6 In ragione della qualifica delle opere di cui al precedente art. 5.1 come interventi funzionali alla trasformazione urbanistica del territorio (quindi non avente caratteri di fungibilità con altri interventi urbanizzativi), lo scomputo del relativo importo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05, potrà intervenire esclusivamente dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti. Viceversa, in ragione del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione previste dal presente Programma e di cui al precedente art. 5.2, lo scomputo dei relativi importi dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/05 potrà intervenire in modo indifferenziato dal complesso degli oneri di urbanizzazione primaria (eventualmente residui) e secondaria.
- 5.7 L'importo dei suddetti oneri di urbanizzazione sarà quantificato al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalle specifiche determinazioni comunali.
- 5.8 Il soggetto attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare ai progetti delle opere pubbliche assunte a proprio carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma oggetto della presente convenzione.
- 5.9 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare al ROUA, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche di servizio, verificati e validati a propria cura e spese e redatti in conformità ai relativi progetti di fattibilità tecnico-economica. Il Soggetto attuatore si obbliga altresì a comunicare al ROUA la programmazione delle procedure di affidamento per la realizzazione complessiva delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature pubbliche di servizio oggetto della presente convenzione, con apposita nota da trasmettere preliminarmente all'avvio delle procedure stesse.

ARTICOLO 6 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 6.1 Fermo restando quanto precisato al precedente art. 5.2 lett. c) con riferimento all'area pubblica insistente sui mappali 142 (parte), 152 (parte) e 153 (parte) del foglio 632 il soggetto attuatore si impegna ad assumersi responsabilità ed obblighi di cui agli artt. 242 e 245 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (come ripresi dall'art. 10 commi 3 e 4 del vigente Regolamento Edilizio), connessi a diverse evidenze di passività ambientali che si dovessero manifestare nel corso dell'esecuzione dei lavori sulle residue aree del Comparto e con la possibilità di portare a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, ai sensi del precedente art. 5, gli eventuali interventi per il necessario ripristino

ambientale limitatamente alle aree di ragione pubblica ad ovest di via Amidani indicate con bordi in tinta azzurro chiaro, in tinta gialla e lettera "A" rossa e in tinta verde e lettera "A" rossa sul tipo catastale sopra citato.

- 6.2 Il soggetto attuatore si obbliga, secondo i tempi previsti dal "Programma temporale delle opere" e ai sensi dell'art. 10.3 del vigente Regolamento Edilizio comunale, ad iniziare i lavori per la realizzazione dell'intervento previsto dall'art. 5.2 lett. c) della presente convenzione sui mappali 142 (parte), 152 (parte) e 153 (parte) del foglio 632, solo ad intervenuta certificazione del relativo intervento di bonifica.

ARTICOLO 7 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO: CONSEGNA AREE, ADEMPIMENTI CATASTALI, AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA, DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO E DI PARTECIPAZIONE, VIGILANZA

- 7.1 Le aree di cui al precedente art. 2.1 lett. a) destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle attrezzature di servizio, sono messe gratuitamente a disposizione del soggetto attuatore, da parte del Comune stesso, per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere, con la sottoscrizione di apposito verbale di consegna al momento del rilascio/presentazione del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 8.
Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del soggetto attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti alle suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore.
- 7.2 Il soggetto attuatore si impegna altresì alle eventuali operazioni di frazionamento, accatastamento e volturazione (anche con riferimento ad atti pregressi) nel caso, al momento dell'avvenuto collaudo e presa in consegna delle stesse, si rendessero necessarie a causa di disallineamento degli interventi effettuati con le risultanze di cui al presente atto; tali eventuali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro 60 giorni dall'emissione del certificato di collaudo. Il soggetto attuatore si obbliga altresì, a propria cura e spese, per conto e in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di accatastamento con riferimento alle attrezzature di servizio di cui all'art. 4, entro la dichiarazione di fine lavori delle stesse.

- 7.3 Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 14 del nuovo Codice dei Contratti (D. Lgs. 36/23) sono considerati gli importi dell'insieme delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 5 nonché delle attrezzature di servizio di cui al precedente art. 4, si dà atto che per l'esecuzione di tali opere e attrezzature, il soggetto attuatore assume il ruolo di stazione appaltante e procede, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori, in conformità alle pertinenti disposizioni del Codice dei Contratti.
- 7.4 In considerazione dell'interesse pubblico sotteso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio il soggetto attuatore è tenuto a garantire il rispetto della normativa in materia di antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro.
- 7.5 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, in fase di esecuzione, la nomina dell'Ufficio Direzione Lavori e del Coordinatore della sicurezza; tali nomine dovranno essere comunicate dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP) al Responsabile del procedimento per la Realizzazione delle Opere e delle Attrezzature (ROUA).
- 7.6 Il soggetto attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico-organizzativi ed economico-finanziari, di affidabilità morale e professionale in coerenza con le norme del Codice dei Contratti e del relativo Regolamento. Tali imprese devono essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti. In particolare, in tema di rischio di infiltrazioni mafiose, il soggetto attuatore è tenuto a garantire che le imprese coinvolte nei lavori che svolgono le attività di cui all'art. 1 comma 53 della L. 190/2012, risultino iscritte nell'apposito elenco (c.d. "*white list*") di cui al comma 52 del citato articolo 1.
- 7.7 In relazione alle opere di urbanizzazione e alle attrezzature di servizio, il soggetto attuatore delega il RUP, nell'ambito delle funzioni e dei compiti assegnati allo stesso e previsti dalla normativa vigente, alle seguenti attività di:
- verifica della corresponsione degli oneri della sicurezza da parte dell'esecutore alle imprese subappaltatrici senza alcun ribasso;
 - esercizio del potere sostitutivo in materia contributiva e retributiva nel caso di inadempimento dell'impresa esecutrice e del subappaltatore;
 - verifica, nei rapporti contrattuali con le imprese affidatarie, le imprese esecutrici e i lavoratori autonomi (appaltatori, subappaltatori), delle autocertificazioni attestanti l'esistenza dei requisiti di ordine generale e di idoneità professionale degli stessi, indipendentemente dall'espletamento della procedura di gara.

- 7.8 Per l'affidamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature il soggetto attuatore si obbliga ad inserire nel bando di gara, la previsione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, assegnando all'elemento economico un valore inferiore rispetto a quello tecnico, organizzativo, gestionale, nonché la previsione dell'inserimento nel contratto di una clausola risolutiva espressa per il caso di inosservanza da parte dell'impresa aggiudicataria dei contenuti dei Protocolli sottoscritti tra Comune, Associazione delle imprese edili e Organizzazioni sindacali.
- 7.9 Il soggetto attuatore si obbliga a comunicare l'impresa aggiudicataria immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al Comune i documenti necessari per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 94 e ss. del Codice dei Contratti, nonché per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente.
- 7.10 Il soggetto attuatore si obbliga a presentare la comunicazione di inizio lavori ad esito positivo delle verifiche di cui ai precedenti punti, ed inoltre ad allegare alla medesima una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente all'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo, la composizione dell'eventuale Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
- 7.11 Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, il soggetto attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione antimafia interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere rescissione/recesso del contratto).
- 7.12 Il soggetto attuatore si obbliga a rispettare quanto previsto dalle citate Linee Guida, relativamente alla tracciabilità dei flussi finanziari di tutti i soggetti che intervengono nella filiera dei lavori e ai contenuti dei Protocolli di intesa sottoscritti tra il Comune e le Organizzazioni Sindacali aventi ad oggetto la qualità e la tutela del lavoro negli appalti pubblici, servizi e forniture, promuovendo, altresì, l'attivazione e lo svolgimento del servizio "Cantiere di

qualità” di cui agli accordi provinciali sottoscritti tra Assimpredil e Organizzazioni Sindacali.

- 7.13 Il soggetto attuatore attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e delle attrezzature.
- 7.14 Il soggetto attuatore, in coerenza con le “*Linee guida per la sperimentazione di percorsi partecipati nell’ambito dei procedimenti [...]*”, approvate con delibera di Giunta Comunale n. 1086/2016, si impegna a svolgere le attività informative obbligatorie ivi previste – cfr. par. 1 “*Attività di informazione (obbligatoria)*” - e a darne comunicazione all’Area comunale procedente prima dell’inizio dei lavori.
- 7.15 Il soggetto attuatore prende atto che il Comune – anche ai sensi degli artt. 146 e ss. del vigente Regolamento Edilizio - esercita il potere generale di vigilanza in ordine all’attività urbanistica-edilizia e all’attività posta in essere dal soggetto attuatore nella veste di stazione appaltante; in particolare il Comune, tramite il ROUA, nell’esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell’accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e delle attrezzature di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dalle Aree competenti.

ARTICOLO 8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E ATTREZZATURE PUBBLICHE DI SERVIZIO: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

- 8.1 Le opere di urbanizzazione e le attrezzature pubbliche di servizio, ancorché di importo, ciascuna, pari o inferiore a 1 milione di euro, vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d’opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d’arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto di fattibilità tecnico-economica asseverato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia e del cap. 17 delle citate “Linee Guida”.
- 8.2 Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, il soggetto attuatore deve attribuire l’incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.
- 8.3 Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che, nel caso di onorari inferiori a 100.000,00 euro, dovrà essere scelto tra cinque nominativi preventivamente individuati dal Comune con procedura informatica, abilitati e inseriti nell’Elenco di collaudatori in uso presso il Comune. A tal fine il soggetto attuatore, tramite il RUP,

comunica la data di consegna lavori al ROUA, il quale provvede, entro 15 giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti. Nei casi previsti dalla normativa vigente, il soggetto attuatore deve attribuire l'incarico di collaudo ad una commissione, sempre entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori.

- 8.4 Il contratto di incarico professionale definisce le modalità e i termini delle prestazioni, le relative garanzie e penali e disciplina gli adempimenti previsti nel cap. 17 delle citate "Linee Guida". Le spese inerenti e dipendenti dal collaudo, nonché il compenso del collaudatore, sono a carico del soggetto attuatore che si impegna a trasmettere una copia dell'incarico al Comune di Milano.
- 8.5 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il RUP, il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice (se soggetto diverso dal soggetto attuatore), il ROUA devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 8.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature, per accertare la conformità delle opere e delle attrezzature realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.
- 8.7 Il collaudatore trasmette al RUP e al ROUA, unitamente al verbale di visita, anche una relazione che illustri l'andamento generale dei lavori, dia contezza del rispetto dei tempi contrattuali previsti dal programma temporale allegato alla presente convenzione, contenga eventuali osservazioni e suggerimenti ritenuti utili per rimuovere ostacoli e superare situazioni critiche in merito all'esecuzione dei lavori.
- 8.8 Il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti all'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 8.9 Fermo restando quanto previsto dal punto 2 del cap. 17 delle Linee Guida, nella relazione di collaudo il collaudatore espone in forma analitica i giudizi in merito alla corretta esecuzione delle opere e delle attrezzature, onde verificare che i lavori siano stati eseguiti in conformità al progetto, le lavorazioni corrispondano a quanto effettivamente eseguito dall'impresa esecutrice, i

lavori siano stati eseguiti a regola d'arte, esprimendo un giudizio in merito alla collaudabilità delle stesse.

- 8.10 Il soggetto attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e delle attrezzature derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o, nei casi più gravi, prevedendo la demolizione.
- 8.11 Il certificato di collaudo redatto dal collaudatore è consegnato al RUP che, a sua volta, lo trasmette al ROUA per la presa d'atto del dirigente.
- 8.12 La conclusione effettiva dei lavori è attestata con verbale sottoscritto in contraddittorio fra soggetto attuatore, ROUA, RUP, direttore dei lavori, impresa aggiudicataria/esecutrice. Il ROUA è garante in questa sede della presa in carico manutentiva delle opere da parte del Comune nella figura del soggetto precedentemente identificato, fatti salvi eventuali vizi costruttivi gravi che si dovessero riscontrare nella fase di collaudo.
- 8.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, il soggetto attuatore e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale, il direttore dei lavori deve consegnare al ROUA gli elaborati "as built" che devono rappresentare esattamente quanto realizzato, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.
- 8.14 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 7.1, le opere e le attrezzature di servizio, realizzate come previsto dai precedenti artt. 4 e 5, sono consegnate dal soggetto attuatore al Comune ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo. La presa in carico delle opere e delle attrezzature e la consegna delle aree diventano efficaci con la sottoscrizione del relativo verbale da redigersi in contraddittorio tra il RUP, il ROUA e il Referente dell'Area comunale consegnataria, entro e non oltre 6 mesi dal rilascio del certificato.
- 8.15 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare le opere e/o le attrezzature, ovvero parti di essa (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, su richiesta del ROUA, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dall'art. 230 del D.P.R. 207/2010, nonché ad accertare che dall'utilizzazione della stessa (opera/attrezzatura) non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.

- 8.16 La consegna anticipata delle opere e delle attrezzature viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con il soggetto attuatore, con il RUP e il ROUA e il Referente dell'Area comunale competente che sottoscrivono il relativo verbale.
- 8.17 Fermo restando quanto previsto dal comma 3 dell'art. 230 del citato D.P.R. restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.

ARTICOLO 9 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

- 9.1 Il soggetto attuatore (o suo avente causa) si obbliga alla gestione delle aree pubbliche oggetto degli interventi di sistemazione a verde di cui al precedente art. 5.2 per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna di cui al precedente art. 8.14.
- 9.2 Il soggetto attuatore si obbliga ad attribuire, a propria cura e spese, ad imprese qualificate, l'esecuzione, nel rispetto della pertinente normativa e con la massima diligenza, delle seguenti attività:
- a) manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree a verde compreso qualsiasi manufatto, opera, apparecchiatura, attrezzatura e struttura realizzata nelle aree in oggetto con relativa assunzione degli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti all'interno dell'area, fatta esclusione dell'impianto di illuminazione pubblica e del consumo di acqua potabile delle eventuali fontanelle presenti;
 - b) pulizia delle aree fatta esclusione dello svuotamento dei cestini che rimarrà a carico del Comune.
- Nel verbale di consegna, anche anticipata, si darà atto che dette aree restano nella detenzione del soggetto attuatore, al fine di assolvere agli obblighi gestionali; l'inerente responsabilità, sotto ogni profilo, è a carico dello stesso soggetto.
- 9.3 Per l'esecuzione delle attività di cui al punto precedente il soggetto attuatore si impegna a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori e a provvedere alla conservazione nelle migliori condizioni di manutenzione, efficienza e fruibilità delle eventuali strutture, manufatti, impianti e quant'altro presente nelle aree interessate; ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione riguardante tali opere dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dall'Area comunale competente.

Le obbligazioni di cui al punto 2 dovranno essere svolte secondo le prescrizioni relative alla gestione delle aree verdi redatte a cura dell'Area competente e vigenti al momento della sottoscrizione del verbale. Con riferimento alle medesime obbligazioni, il Comune potrà richiedere motivatamente che gli adempimenti siano anticipati o siano svolti con maggiore frequenza rispetto a quanto indicato nelle prescrizioni citate.

Il soggetto attuatore dichiara che, al momento della stipula della presente convenzione, ha preso visione delle prescrizioni citate, riconoscendo le stesse come atto specificativo ed integrativo delle obbligazioni contenute nel presente articolo della convenzione; il documento contenente le suddette prescrizioni verrà formalmente consegnato al soggetto attuatore, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di consegna.

- 9.4 Il soggetto attuatore, nelle aree di proprietà pubblica, deve consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune, di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.
- 9.5 Il soggetto attuatore sarà responsabile per danni a persone, animali o cose derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili ad inadempimenti gestionali; in questi casi dovrà provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante, degli arredi, dei manufatti, degli impianti o delle strutture danneggiate, con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni dell'Area comunale competente.
Il soggetto attuatore s'impegna comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovrà provvedere ad assumere idonea assicurazione a copertura come indicato nel successivo art. 11 ("*Garanzie e penali*").
- 9.6 Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato qualitativo dell'area; ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, mediante pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui al successivo art. 11 ("*Garanzie e penali*").
Il soggetto attuatore dovrà adempiere all'obbligo gestionale contestato:
- nei casi di massima urgenza provvedendo entro 24 ore alla messa in sicurezza del luogo, al fine di garantire l'incolumità e la sicurezza pubblica, e nel più breve tempo possibile all'adempimento dell'obbligo contestato;
 - nei casi ordinari entro il termine che sarà indicato nella comunicazione di contestazione dell'inadempienza, salvo eventuali proroghe, sufficientemente motivate, richieste dal soggetto attuatore e autorizzate, a

partire dalla data di ricevimento della comunicazione. In entrambi i casi di inadempienza, il Comune applicherà le citate penali di cui all'art. 11.

- 9.7 Per le aree oggetto di obbligo di gestione ai sensi del presente articolo, tre mesi prima dello scadere del termine di cui al precedente punto 1, il soggetto attuatore, provvede a richiedere sopralluogo congiunto al referente dell'Area competente alla gestione delle aree in oggetto. In occasione del sopralluogo, il soggetto attuatore consegna il piano e il fascicolo di manutenzione aggiornato e il referente dell'Area comunale accerta lo stato di consistenza dei manufatti e, se necessario, richiede l'esecuzione di tutti gli interventi manutentivi e l'esecuzione delle opere necessarie ai fini della riconsegna della stessa in perfette condizioni, di manutenzione, efficienza e fruibilità, con impianti funzionanti, attrezzature, arredi, pavimentazioni in condizioni funzionali all'uso a cui sono destinate, secondo quanto collaudato, tenendo contestualmente conto del normale deperimento dovuto al tempo intercorso dall'ultimazione lavori.

Gli obblighi di gestione di cui al presente articolo permangono in capo al soggetto attuatore fino al termine di cui al precedente punto 1 e, comunque, fino alla data della sottoscrizione del verbale di ripresa in carico da parte della competente Area comunale che constaterà la corretta esecuzione delle lavorazioni richieste; solo a partire da questo momento, il Comune subentrerà - tramite voltura dei contratti - negli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici di cui al precedente punto 2, previa verifica di insussistenza di insoluti a carico del soggetto attuatore.

- 9.8 Il soggetto attuatore assume l'obbligo di inserire nei singoli contratti di vendita delle diverse unità immobiliari il richiamo agli specifici impegni assunti con il presente articolo, nonché le relative penali indicate al successivo art. 11, che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ARTICOLO 10 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL COMPARTO

- 10.1 Il Programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione e la sua attuazione è regolata dal "Programma dei lavori" allegato al presente atto sotto la lettera "F", secondo le specificazioni e la suddivisione per stralci funzionali come ivi riportate.
- 10.2 Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, il soggetto attuatore non fosse in grado di rispettare i termini massimi di cui sopra, quest'ultimo potrà chiedere che, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 46, comma 2, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Programma oggetto della presente

convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro termini diversi e, comunque, non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipulazione del presente atto.

- 10.3 In ragione dell'entità e della rilevanza dell'ambito coinvolto e al fine di un equilibrato sviluppo esecutivo, l'attuazione degli interventi previsti dal presente Programma viene articolata nei seguenti Stralci funzionali:
- a) “Stralcio Amidani Ovest” composto da tutti gli interventi pubblici e privati previsti ad ovest di via Amidani;
 - b) “Stralcio Amidani Est” composto da tutti gli interventi pubblici e privati previsti ad est di via Amidani.
- 10.4 Anche in ragione dell'indisponibilità di specifici progetti al momento della stipula del presente atto e ad eccezione dell'intervento di bonifica di cui al precedente art. 5.2 lett. c) per il quale il relativo progetto deve essere presentato entro 6 (sei) mesi dalla stipula del presente atto, la richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per tutte le opere pubbliche inserite all'interno del primo Stralcio che il Soggetto attuatore decide di attivare, dovrà aver luogo entro 9 (nove) mesi dalla data di stipulazione del presente atto e dovrà svolgersi nel rispetto del citato “Programma dei lavori”; la richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per tutte le opere pubbliche inserite all'interno dell'altro Stralcio, dovrà aver luogo entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi dalla data di stipulazione del presente atto e dovrà svolgersi nel rispetto del citato “Programma dei lavori”.
- 10.5 La comunicazione di inizio lavori per il primo degli interventi privati inseriti in ciascuno Stralcio dovrà essere contestuale (o successiva) al rilascio dei permessi di costruire o all'intervenuta efficacia di ogni altro idoneo titolo abilitativo relativi a tutte le opere pubbliche inserite nel medesimo Stralcio.
- 10.6 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche inserite in ciascuno Stralcio dovrà intervenire, secondo le modalità precisate al precedente art. 8, entro lo specifico termine previsto dal citato Programma dei lavori come ripreso dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque prima dell'analogha comunicazione relativamente al primo intervento privato inserito nel medesimo Stralcio.
- 10.7 In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei titoli abilitativi nonché di ognuno dei termini di fine lavori indicati nel programma temporale, si applicheranno le penali definite al successivo art. 11.9.

ARTICOLO 11 – GARANZIE E PENALI

11.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il soggetto attuatore si impegna a presentare, prima del rilascio del relativo titolo abilitativo, le seguenti fideiussioni (o polizze fideiussorie) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione:

- a) fideiussione/polizza fideiussoria per un importo corrispondente al costo totale, come risultante dal computo metrico estimativo verificato dalle competenti Aree comunali, delle **opere di urbanizzazione primaria** di cui al precedente art. 5.1 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%;
- b) fideiussione/polizza fideiussoria per un importo corrispondente al costo totale, come risultante dal computo metrico estimativo verificato dalle competenti Aree comunali, delle **opere di urbanizzazione secondaria** di cui al precedente art. 5.2 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%,

e presenta, al momento della stipula del presente atto, le seguenti fideiussioni (o polizze fideiussorie) rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione:

- c) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale stimato dell'attrezzatura di servizio (**plesso scolastico**) di cui al precedente art. 4.3, senza la riduzione del coefficiente pari al 12%, e così pari a **€ 11.500.000,00** (euro undicimilionicinquecentomila);
- d) fideiussione/polizza n. per un importo corrispondente al costo totale stimato dell'attrezzatura di servizio (**centro polifunzionale**) di cui al precedente art. 4.6 senza la riduzione del coefficiente pari al 12%, e così pari a **€ 4.400.000,00** (euro quattromilioni quattrocentomila/00).

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

Le garanzie di cui al precedente punto 1 lett. a) e b) sono inoltre efficaci ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati; a tal fine, nel caso gli interventi urbanizzativi si attestino su importi inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti, l'importo garantito dovrà essere opportunamente integrato.

Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo delle garanzie ad avvenuta consegna e presa in carico delle opere di

urbanizzazione e dell'attrezzatura o al collaudo nei casi di consegna anticipata.

- 11.3 Per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione, il soggetto attuatore presenta fideiussione o polizza fideiussoria n. rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione (.....) per l'importo di **€ 620.000,00** (euro seicentoventimila/00, pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere private stimato, in analogia con valori parametrici di altri Piani/Programmi, in € 62.000.000,00 (euro sessantaduemilioni/00). Il Dirigente, sulla base della proposta del ROUA, rilascia il nulla osta allo svincolo della presente garanzia al momento del rilascio dell'ultimo certificato di agibilità e, comunque, a completamento di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.
- 11.4 Il soggetto attuatore si impegna a presentare, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui al precedente art. 8.14 (come richiamato al precedente art. 9.1), fideiussione o garanzia fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per un importo pari al 15% dell'importo complessivo degli interventi oggetto di manutenzione (cioè pari al 5% annuo x 3) corrispondente al costo complessivo del programma gestionale delle aree a verde per anni 3, come indicato all'art. 9, concernente l'attecchimento degli impianti vegetazionali e del manto erboso, nonché gli arredi e le attrezzature, secondo le modalità concordate con le Aree comunali competenti.
- 11.5 Il soggetto attuatore presenta, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna, una polizza di assicurazione con massimale minimo di € 3.000.000,00 (euro tremilioni/00) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti di manutenzione e gestione delle aree a verde e attrezzate, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati.
- 11.6 In caso di violazione degli obblighi assunti dal soggetto attuatore, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

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

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

11.7 In coerenza con quanto previsto dall'art. 117 comma 10 del D. Lgs. 36/2023, il soggetto attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune:

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

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

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

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

Dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza di garanzia – con importo da garantire pari al 20% del valore dell'opera realizzata come risultante dal relativo computo metrico asseverato - che tenga indenne lo stesso soggetto attuatore e il Comune da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle opere, da danni, difetti di esecuzione o di qualità dei materiali, che copra quindi l'onere economico necessario alla esecuzione di ogni intervento per l'eventuale sostituzione dei materiali e/o per il rifacimento totale o parziale delle opere stesse, nonché da danni a terzi dovuti a causa risalente al periodo di esecuzione oppure ad attività dell'esecutore nello svolgimento delle operazioni di manutenzione previste negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

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

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

- 11.8 Il soggetto attuatore si obbliga a richiedere all'esecutore dei lavori relativi alle attrezzature di servizio di cui al precedente art. 4 (plesso scolastico e centro polifunzionale) una polizza assicurativa decennale – con importo da garantire pari al 30% del valore di ciascuna attrezzatura - che tenga indenne lo stesso Soggetto attuatore e il Comune nel caso in cui le attrezzature, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovinino in tutto o in parte, ovvero presentino evidente pericolo di rovina o gravi difetti.
Il Soggetto attuatore consegna al Comune una copia delle polizze di assicurazione, ricevute dall'esecutore dei lavori, unitamente al relativo certificato di collaudo o di regolare esecuzione.
- 11.9 Nel caso di mancato rispetto del termine di presentazione dei titoli abilitativi nonché di fine lavori - previsti nel programma temporale e ripresi nel relativo titolo - di ogni singola opera di urbanizzazione e attrezzatura, contestualmente alla proroga del termine, il soggetto attuatore viene assoggettato, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria pari allo 0,03% dell'importo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico estimativo del progetto di fattibilità e/o esecutivo a seconda della fase dell'inadempimento, da applicare per ogni giorno di ritardo successivo al termine di differimento pari a 30 giorni, fino ad una penale massima del 10% del valore dell'opera.
È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo nel caso il ritardo sia causato da ragioni oggettive da presentarsi al Comune entro 30 giorni precedenti alla scadenza del termine che determina l'applicazione della penale.
- 11.10 In caso di ulteriore ritardo rispetto al termine prorogato che ha determinato l'applicazione della penale massima del 10% di cui al comma precedente, il Dirigente sentito il ROUA, intimerà al soggetto attuatore di adempiere agli obblighi di fare assegnando un termine alla scadenza del quale contesterà l'inadempimento delle obbligazioni e avvierà il procedimento di riscossione coattiva dell'importo della relativa garanzia fideiussoria di cui al precedente punto 1, oltre all'eventuale risarcimento del maggior danno.
- 11.11 Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi gestionali e manutentivi di cui all'art. 9 (*"Pulizia e manutenzione del verde pubblico"*) e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 9.6, si applica una penale pari a € 500,00 (euro cinquecento) per ogni giorno di ritardo nel caso di inadempimento dell'obbligo di manutenzione e gestione.
- 11.12 Nei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente dovesse protrarsi per n. 30 giorni, il Comune può risolvere gli accordi di cui

all'art. 9, assumendo in via diretta le obbligazioni, introitando le relative fidejussioni. In caso di risoluzione degli accordi, il Comune, fatto salvo il diritto di introitare le penali e il risarcimento dei maggior danni accertati (pulizie, integrazioni, sostituzioni, rifacimenti ecc.), ha diritto ad un indennizzo pari al costo di gestione per il periodo residuo, da calcolarsi nella misura del 5% per anno del costo complessivo delle opere da gestire, rivalendosi sulla relativa garanzia.

11.13 In relazione all'art. 149, comma 6, del Regolamento edilizio, nonché in coerenza con il contenuto del "Patto sulla sicurezza e la regolarità nei rapporti di lavoro" sottoscritto in data 8.12.2008 da Comune di Milano, Associazione delle Imprese Edili e Organizzazioni Sindacali" o da atti modificativi o integrativi dello stesso, la violazione da parte del soggetto attuatore degli obblighi di cui all'art. 90 del D. Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., viene sanzionata con una penale nella misura compresa tra 5.000 e 50.000 euro.

ARTICOLO 12 – PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

12.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono qui di seguito le residue porzioni di proprietà privata, piena o superficiaria, comprese nel Comparto A del Programma, della superficie complessiva di **mq. 12.643** circa indicate con **bordo in tinta rosa e numeri "1", "2" e "3" neri e bordo in tinta rosa e tratteggio semplice nero** sul tipo catastale, in scala 1:1000, allegato al presente atto sotto la lettera "C", individuate nella Mappa di Milano secondo l'articolazione che segue:

- area, in piena proprietà, indicata con **bordo in tinta rosa e numero "1" nero** e della superficie di **mq. 5.535** circa, già individuata al precedente art. 1.1 lett. a);
- area, in piena proprietà, indicata con **bordo in tinta rosa e numero "2" nero** e della superficie di **mq. 2.199** circa, già individuata al precedente art. 1.1 lett. b);
- area, in piena proprietà, indicata con **bordo in tinta rosa e numero "3" nero** e della superficie di **mq. 2.829** circa, già individuata al precedente art. 1.1 lett. c);
- area, in proprietà superficiaria, indicata con **bordo in tinta rosa e tratteggio semplice nero** e della superficie di **mq. 2.080** circa, già individuata al precedente art. 1.1 lett. d).

12.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dai soggetti attuatori con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. I

soggetti attuatori rimangono comunque solidalmente obbligati nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 11.

Prima del trasferimento, il soggetto acquirente dovrà consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per l'acquisizione della documentazione antimafia dalla Prefettura, secondo le modalità indicate dagli uffici nel rispetto della normativa vigente; il Comune si obbliga a comunicare eventuali elementi ostativi al subentro nelle obbligazioni contrattuali entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione, decorsi i quali il subentro nelle obbligazioni convenzionali si ritiene ammissibile.

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

ARTICOLO 13 – SPESE E TASSE

- 13.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore o suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in formato digitale e n. 3 (tre) copie conformi in carta semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dei soggetti attuatori e loro eventuali aventi causa tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 7.2.

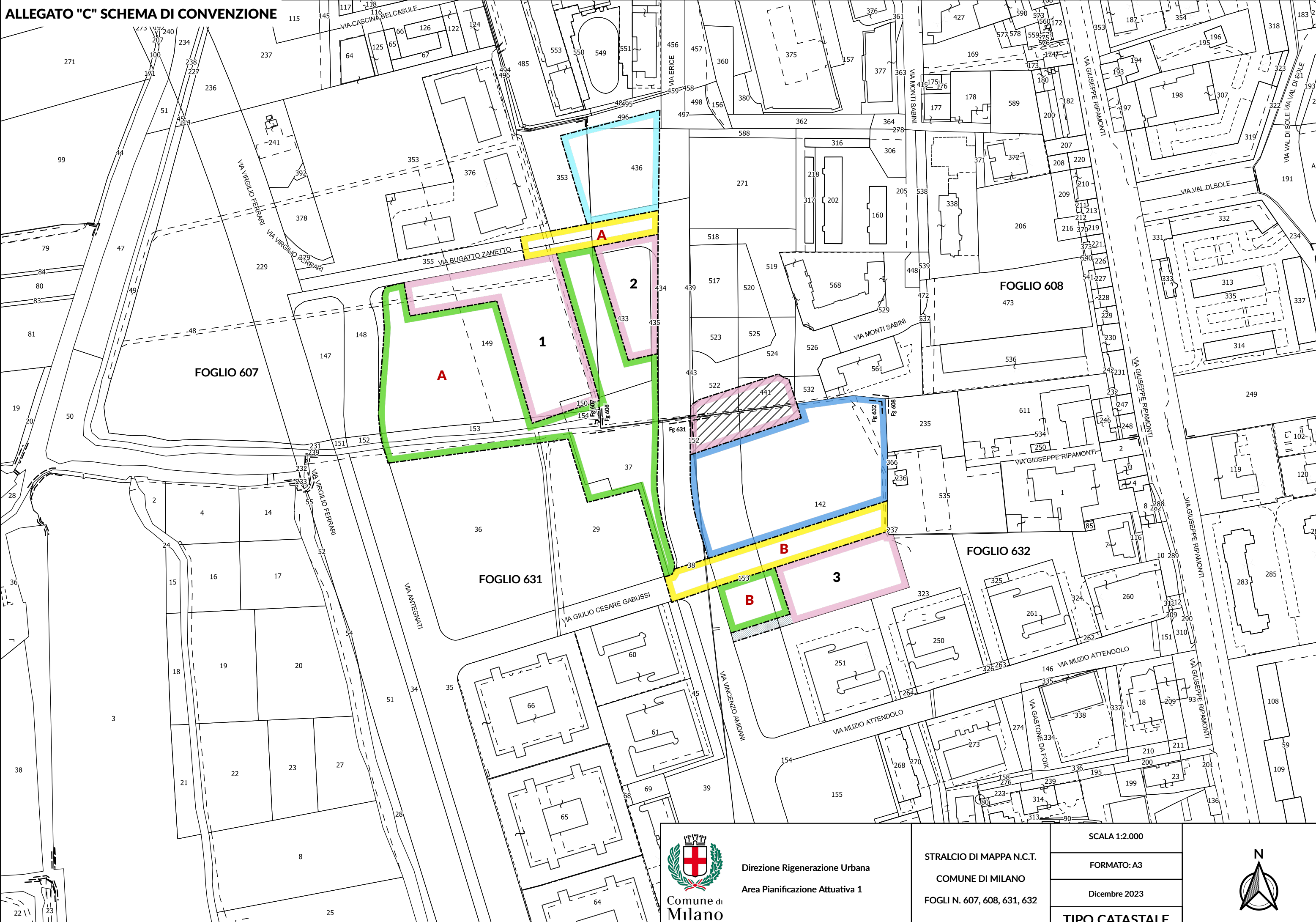
ARTICOLO 14 – DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 380/2001

- 14.1 Ai sensi dell'articolo 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, viene allegato al presente atto sotto la lettera “...” il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del Programma integrato di intervento, rilasciato dal Comune di Milano con Prot. n.
- 14.2 Il soggetto attuatore, nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dichiara in proposito che non sono

intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

Milano, giugno 2024

ALLEGATO "C" SCHEMA DI CONVENZIONE



Direzione Rigenerazione Urbana
Area Pianificazione Attuativa 1

Comune di
Milano

STRALCIO DI MAPPA N.C.T.
COMUNE DI MILANO
FOGLI N. 607, 608, 631, 632

SCALA 1:2.000
FORMATO: A3
Dicembre 2023

TIPO CATASTALE

