

ALLEGATO "A" DETERMINA DIRIGENZIALE N. 7/2018

N. di repertorio N. di raccolta
CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' ALBATROSS S.R.L., PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO OBBLIGATORIO "PA9" RIGUARDANTE L'AREA SITA TRA VIA DURANDO, VIA ANDREOLI E VIA MORGHEN

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2018 (duemiladiciotto), questo giorno 14 (quattordici) del mese di maggio.

14 maggio 2018

In Milano, Via Bernina n. 12, in una sala al piano primo (stanza A120) degli uffici comunali del Comune di Milano.

Avanti a me dr. Giuseppe CALAFIORI, Notaio residente in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano,

sono presenti i signori

- PORTA Arch. Marco, nato a Magenta (MI) il giorno 19 gennaio 1973, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Milano di via Bernina 12, Direzione Urbanistica, che dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, come risulta dalla determinazione Sindacale del Comune di Milano in data 21 ottobre 2016 n. 539014/2016 di protocollo generale, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", agendo in nome, per conto e in rappresentanza del

"COMUNE DI MILANO"

con sede in Milano (MI), piazza della Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, in esecuzione della delibera n. 130/2016 in data 29 gennaio 2016 della Giunta Comunale, portante adozione del Piano attuativo, *infra* meglio citata, della successiva delibera n. 878/2016 in data 11 maggio 2016 della Giunta Comunale portante approvazione del Piano attuativo, *infra* meglio citata e della determinazione dirigenziale n. 7 in data 14 maggio 2018 che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "B";

- DI FALCO Agostino, nato a Pozzuoli (NA) il giorno 31 marzo 1942, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui *infra*, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico, per conto ed in rappresentanza della società

"ALBATROSS S.R.L."

con sede in Milano (MI), corso Venezia n. 2, capitale sociale Euro 10.000.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 09948941001, iscritta presso il Repertorio

Economico Amministrativo di Milano al n. 1889498,
munito degli occorrenti poteri in forza del vigente Statuto Sociale,
(di seguito "Albatross" o "soggetto attuatore");
- VACCARIO Pierluigi, nato a Cles (TN) il giorno 24 agosto 1948, domiciliato per
la carica presso la sede della società di cui infra, il quale dichiara di intervenire al
presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico per conto ed in
rappresentanza della società

"ANDUMOR SRL"

con sede in Milano (MI), via Candiani Giuseppe n. 72, capitale sociale Euro
20.400.000,00= interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al
Registro delle Imprese di Milano: 09044470152, iscritta presso il Repertorio
Economico Amministrativo di Milano al n. 1264722,
munito degli occorrenti poteri in forza di Statuto Sociale,

(di seguito "Andumor").

Detti componenti, della cui identità personale, qualifica e poteri, io Notaio sono
certo,

PREMESSO CHE

- a) Albatross e il Comune di Milano sono proprietari di aree site in Milano tra le
vie Durando, Andreoli e Morghen della superficie catastale complessiva di
mq. 19.547 (diciannovemilacinquecentoquarantasette), meglio individuate al
successivo art. 2.1 ed in particolare:
- Albatross è proprietaria di aree della superficie catastale complessiva pari
a **mq. 8.800** (ottomilaottocento) e meglio individuate al successivo art. 2.1
lett. a), in forza di:
 - 1) atto di compravendita con patto di riservato dominio in data 18 aprile
2008, n. 73700/21448 di repertorio del notaio Edmondo Maria Capecelatro
di Roma, registrato a Velletri, in atti pubblici, il 24 aprile 2008 al n. 1748
serie 1T, e trascritto presso Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Milano 1, in data 2 maggio 2008 al n. 15420, compravendita
divenuta efficace a seguito dell'atto di quietanza in data 18 ottobre 2012, n.
14253/7175 di repertorio del notaio E. Perone Pacifico di Roma, registrato a
Roma 7 il 31 ottobre 2010 al n. 3255 serie 1T, e trascritto presso Agenzia
del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1, in data 8
novembre 2012 al n. 7147, con riferimento ai mappali 233, 305 e 310 del
foglio 95;
 - 2) atto di compravendita in data 25 novembre 2015 n. 79766/16017 di
repertorio in autentica notaio Maria Lida Cianci di Roma, registrato in
Agenzia delle Entrate Roma 3 il 26 novembre 2015 al n. 29046, serie 1T, e
trascritto presso Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di
Milano 1, in data 26 novembre 2015 ai n.ri 67548/47025, con riferimento al
mappale 234 del foglio 95;
 - il Comune di Milano è proprietario dell'area della superficie catastale di
mq. 10.747 (diecimila settecentoquarantasette) e meglio individuata al
successivo art. 2.1 lett. b), in forza di:
 - 1) convenzione tra Comune di Milano e Andumor in data 2 dicembre
1998 n. 27937/3788 di repertorio in mia autentica, registrato a Milano, Atti

- Privati, il 22 dicembre 1998 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1, in data 31 dicembre 1998 ai n.ri 56282/39154, con riferimento agli attuali mappali 301, 303, 304, 306, 307, 309 del foglio 95;
- 2) convenzione tra Comune di Milano e Andumor in data 22 giugno 1998, n. 26074/3431 di repertorio a mio rogito, registrato a Milano, Atti Privati, il 2 luglio 1998 al n. 16310, serie 2A, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 in data 29 luglio 1998 ai n.ri 33318/23209, con riferimento agli attuali mappali 302 e 308 del foglio 95;
- b) a seguito dei trasferimenti sopra citati e per una migliore individuazione delle aree oggetto di cessione, Andumor ha proceduto al frazionamento - approvato dall'U.T.E. di Milano al n. 67509 in data 16 dicembre 1998 - delle aree costituenti il presente PA9, in forza del quale il mappale 116 (mq. 8.310) è stato frazionato originando i mappali 301 (mq. 4.560), 302 (mq. 465), 303 (mq. 495), 304 (mq. 640), mq. 305 (mq. 2.150) e il mappale 233 (mq. 11.189) è stato frazionato originando il nuovo mapp. 233 (mq. 4.582) e i mappali 306 (mq. 607), 307 (mq. 3.040), 308 (mq. 390), 309 (mq. 550) e 310 (mq. 2.020);
- c) con atto di identificazione catastale unilaterale in data 25 luglio 2000 n. 377501/20869 di repertorio a rogito notaio Antonino d'Agostino di Roma, registrato all'Ufficio delle Entrate Roma 2 il giorno 1 agosto 2000 al n. 1/27021 e trascritto a Milano 1 in data 29 luglio 2000 ai n.ri 42071/28151, le aree oggetto di cessione con la convenzione sopra citata sub a), secondo trattino, n. 1 sono state esattamente identificate nei mappali 301, 303, 304, 306, 307 e 309 per complessivi mq. 9.892 (novemilaottocentonovantadue);
- d) con la citata convenzione sub a), secondo trattino, n. 2, in data 22 giugno 1998 e con successiva convenzione integrativa in data 11 ottobre 2004 n. 4137/1417 di repertorio del notaio Paola Casali di Milano, registrata all'Agenzia delle Entrate di Milano 1 in data 28 ottobre 2004 al n. 101621, serie 2, Andumor si era impegnata con il Comune di Milano alla realizzazione di opere di urbanizzazione per complessivi euro 1.635.432,38 (un milione seicentotrentacinquemilaquattrocentotrentadue virgola trentotto); a fronte del fatto che solo alcune di queste opere sono state realizzate e per un'altra non si sono verificati i presupposti per la sua attuabilità, Andumor risulta ancora impegnata nei confronti del Comune di Milano per complessivi euro 1.244.702,04 (unmilione duecento quarantaquattromilasettecentodue virgola zero quattro), pari al valore delle opere non eseguite secondo gli importi riportati nelle suddette convenzioni e non rivalutati; in base agli accordi intercorsi tra Andumor e Albatross, Albatross assume tutti gli impegni previsti nell'ambito della presente Convenzione, con particolare riferimento a quanto definito nei successivi artt. 5 e 9;
- e) con istanza del 22 ottobre 2014, in atti P.G. n. 642477/2014, Albatross ha presentato proposta di Piano attuativo obbligatorio per la riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree sopra indicate, inserite dal P.G.T. vigente tra le aree disciplinate dalle Norme Finali di cui al Titolo V, Capo II, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente e, in particolare (art. 35 comma 2 lett. i), in zona denominata "PA9";

- f) a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di Piano è risultata ammissibile e conforme al P.G.T. vigente e alla disciplina della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- g) il Piano attuativo obbligatorio (d'ora innanzi anche il "Piano") è stato adottato ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L.R. 12/2005 e s.m.i. con deliberazione della Giunta Comunale n. 130/2016 in data 29 gennaio 2016 che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "C" e successivamente approvato ai sensi dell'art. 14 comma 4 della L.R. cit., con deliberazione della Giunta Comunale n. 878/2016 in data 11 maggio 2016, che si allega unitamente a parte dei relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "D"; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;
- h) ai fini dell'attuazione delle attività relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio pubblico previste nell'ambito del Piano, Albatross e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU) e il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA) in coerenza con quanto disciplinato dalla delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10 giugno 2013 avente ad oggetto "*Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi*"; in particolare con l'incarico attribuito da Albatross, il RUP ha assunto il ruolo di responsabile dei lavori, in fase sia di progettazione sia di esecuzione delle opere e delle attrezzature, in coerenza con la normativa in materia di contratti pubblici lavori, servizi e forniture, nonché ai fini del rispetto della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

TUTTO CIO' PREMESSO

da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – IDENTIFICAZIONE DI AREE

- 1.1 Fermo restando, e confermato dalle parti, quanto contenuto nell'atto di identificazione di cui in premessa sub c) con riferimento alle aree oggetto di cessione da Andumor al Comune di Milano con atto in data 2.12.1998 citato in premessa sub a), secondo trattino, n. 1, richiamato il frazionamento di cui in premessa sub b), in questa sede, a titolo di esatta identificazione catastale dell'area "destinata alla realizzazione del nuovo tracciato della tramvia di collegamento tra piazzale Bausan e la stazione FNM di Bovisa" e oggetto di cessione da Andumor al Comune di Milano con atto in data 22 giugno 1998 citato in premessa sub a), secondo trattino, n. 2, e con riferimento al "Tipo catastale" in scala 1:1000 che si allega al presente atto sotto la lettera "E" (dis. n. 93 del 6 febbraio 2018), le parti riconoscono e convengono che detta area, allora individuata sulle

mappe del Catasto Terreni di Milano a parte del mappale 116 e a parte del mappale 233 del foglio 95 per una consistenza di mq. 840, è ora individuata, all'interno dell'area con bordo in tinta verde, come segue:

in catasto fabbricati del Comune di Milano (MI),

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 302 (trecentodue) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 465;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 308 (trecentootto) - via Privata Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana di mq. 390;

in catasto terreni del Comune di Milano (MI)

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 302 (trecentodue) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.04.65;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 308 (trecentootto) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.03.90,

per una superficie catastale di mq. 855 (ottocentocinquantacinque), con le seguenti coerenze da nord in senso orario: mappali 301, 307, area incensita a sede stradale di via Durando, mappali 309, 303 e 126 del foglio 95.

ARTICOLO 2 – AMBITO DEL PIANO ATTUATIVO

2.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al citato tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lettera "E", le aree oggetto del *Piano attuativo propriamente detto*, di proprietà della società Albatross e del Comune di Milano, sono individuate come segue:

a) area indicata con **bordo rosa e lettera "A" rossa** sul tipo catastale predetto, di proprietà di Albatross, della superficie catastale di **mq. 4.582** (quattromilacinquecentottantadue) ed individuata nella Mappa di Milano come segue:

in catasto terreni:

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 233 (duecentotrentatre) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.45.82;

in catasto fabbricati

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 233 (duecentotrentatre) - via Privata Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana - mq. 4.582;

coerenze in contorno: via Morghen, via Durando, mappali 306, 307 e 312 del foglio 95;

b) area indicata con **bordo rosa e lettera "B" rossa (con o senza tratteggio azzurro semplice e incrociato)** sul tipo catastale predetto, di proprietà di Albatross, della superficie catastale di **mq. 4.218** (quattromiladuecentodiciotto) ed individuata nella Mappa di Milano come segue:

in catasto terreni

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 234 (duecentotrentaquattro) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.00.48;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 305 (trecentocinque) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.21.50;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 310 (trecentodieci) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.20.20;

in catasto fabbricati

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 234 (duecentotrentaquattro) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 48;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 305 (trecentocinque) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 2150;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 310 (trecentodieci) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 2020;

coerenze in un sol corpo ed in contorno: mappali 304, 303 e 309 del foglio 95, via Andreoli;

c) area indicata **con bordo in tinta verde** sul tipo catastale predetto, di proprietà del Comune di Milano, della superficie catastale di **mq. 10.747** (diecimilasettecentoquarantasette) ed individuata nella Mappa di Milano come segue:

in catasto terreni

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 301 (trecentouno) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.45.60;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 302 (trecentodue) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.04.65;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 303 (trecentotre) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.04.95;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 304 (trecentoquattro) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.06.40;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 306 (trecentosei) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.06.07;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 307 (trecentosette) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.30.40;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 308 (trecentootto) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.03.90;

Foglio 95 (novantacinque) - Mappale 309 (trecentonove) - qualità Ente urbano - di Ha: 00.05.50;

in catasto fabbricati

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 301 (trecentouno) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 4560;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 302 (trecentodue) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 465;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 303 (trecentotre) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 495;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 304 (trecentoquattro) - via Don Giuseppe Andreoli n. SNC - piano T - area urbana di mq. 640;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 306 (trecentosei) - via Privata Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana di mq. 607;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 307 (trecentosette) - via Privata Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana di mq. 3040;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 308 (trecentootto) - via Privata Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana di mq. 390;

Foglio 95 (novantacinque) - mappale 309 (trecentonove) - via Privata

Giovanni Durando n. SNC - piano T - area urbana di mq. 550;
coerenze in un sol corpo ed in contorno: mappali 133, 203, 132, 126, 125, 122, 109, 186, 312 e 233 del foglio 95, via Durando, via Andreoli, mappali 310 e 305 del foglio 95, ancora via Andreoli.

2.2 L'*Ambito del Piano* comprende altresì, esternamente al perimetro del Piano attuativo propriamente detto come sopra definito, le seguenti aree, di proprietà comunale, oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione funzionali e/o complementari alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della presente convenzione:

a) area indicata in **tinta gialla** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 8.898** (ottomilaottocentonovantotto) circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, a parte dell'area incensita denominata "via Durando", a parte dell'area incensita denominata "via Raffaello Morghen", all'area incensita denominata "via Fra Giovanni Pantaleo", all'area incensita denominata "via Andreoli" e a parte dell'area incensita denominata "via Bovisasca";

b) area indicata con **bordo in tinta gialla e numero "1" rosso** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 1.320** (milletrecentoventi) circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, al mappale 126 e a parte dell'area incensita denominata "via Maddalena Giudice Donadoni";

c) area indicata con **bordo in tinta giallo e numero "2" rosso** sul tipo catastale predetto, della superficie catastale di **mq. 1.401** (millequattrocentouno) individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, al mappale 315;

d) area indicata con **bordo in tinta giallo e numero "3" rosso** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 4.482** (quattromilaquattrocentoottantadue) circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, a parte del mappale 29, a parte dell'area incensita denominata "via Bovisasca" e a parte dell'area incensita denominata "via Enrico Cosenz".

ARTICOLO 3 – OGGETTO DEL PIANO

3.1 Il soggetto attuatore si impegna nei confronti del Comune di Milano, a dare attuazione al Piano attuativo relativo alle aree descritte al precedente art. 2, realizzando:

a) nelle aree di cui al precedente art. 2.1 lett. a) e lett. b), interventi edilizi fino alla nuova costruzione per complessivi **mq. 15.620** (quindicimilaseicentoventi) di s.l.p. (superficie lorda di pavimento) così articolati:

a1) mq. 7.997 (settemila novecentonovantasette) max. destinati a residenza libera;

a2) mq. 5.467 (cinquemila quattrocentosessantasette) min. destinati a residenza sociale ai sensi dell'art. 9 del Piano delle Regole del PGT vigente senza necessità del rispetto dell'articolazione (quantitativa e tipologica) ivi richiamata;

a3) mq. 2.156 (duemilacentocinquantasei) max. destinati a

- funzioni commerciali (esercizi di vicinato);
- b) nelle aree di cui ai precedenti artt. 2.1 lett. c) e 2.2 le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai successivi art. 9.
- 3.2 Nel sottosuolo delle aree fondiari di proprietà del soggetto attuatore di cui al precedente art. 2.1 ed all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportate nel tipo "Planivolumetrico prescrittivo" di cui al punto successivo, saranno realizzati, eventualmente anche su più livelli, spazi per parcheggi privati, secondo le quantità minime indicate dall'art. 41 *sexies* della legge 17.8.1942, n. 1150 e dalle N.d.A. del Piano delle Regole del vigente P.G.T.
- 3.3 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Piano Attuativo; si allegano al presente atto sotto la lettera "F" il "Planivolumetrico prescrittivo" in scala 1:500 e sotto la lettera "G" la "Normativa di attuazione".
- 3.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale dei lavori" allegato al presente atto sotto la lettera "H", secondo le specificazioni di cui al successivo art. 13.
- 3.5 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Piano esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e, comunque, nel rispetto degli elementi prescrittivi del Piano come definiti dalla citata Normativa di attuazione.

ARTICOLO 4 – DOTAZIONI TERRITORIALI E MONETIZZAZIONE

- 4.1 Il Comune di Milano, con la presente convenzione, dà atto che ai sensi del combinato disposto dell'art. 35 comma 2 lett. i) delle Norme di attuazione del Piano delle Regole e dell'art. 9 comma 1 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, le dotazioni territoriali dovute sono pari a mq. **9.965** (novemilanovecentosessantacinque).
- 4.2 Si dà pertanto atto che Albatross, fermo restando quanto specificato al punto successivo, si impegna a provvedere alla monetizzazione dell'intera dotazione territoriale citata pari a complessivi euro 2.329.617,70 (duemilioni trecentoventinovemilaseicentodiciassette virgola settanta), calcolata in base al valore di euro 233,78/mq., stabilito per la zona n. 16 "Bovisa Dergano" dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/1997, così come aggiornato al 1 maggio 2018.
- 4.3 In coerenza con quanto previsto al punto 5 del citato art. 35 comma 2 lett. i) del Piano delle Regole (utilizzo per "*la riqualificazione delle aree di proprietà comunale interne al PA9 e la "riqualificazione del Quartiere Bovisa"*"), l'intero importo corrispondente alla monetizzazione della dotazione territoriale come calcolato ai sensi del punto precedente, potrà essere scomputato con la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 9; in particolare lo scomputo interverrà in coerenza con quanto previsto ai punti 3 e 4 del citato art. 9.

ARTICOLO 5 – OBBLIGHI PREGRESSI

- 5.1 Alla luce di quanto richiamato nelle premesse sub d) (in ordine a precedenti obblighi assunti da Andumor e non adempiuti e agli accordi intercorsi, in merito, tra Andumor e Albatross), Albatross si impegna, per

conto di Andumor, al pagamento di complessivi euro 1.520.446,61 (unmilione cinquecentoventimilaquattrocentoquarantasei virgola sessantuno) pari all'importo delle opere non eseguite da Andumor rivalutato secondo i seguenti criteri:

- per l'importo degli impegni assunti con la convenzione 22 giugno 1998 non assolti (al netto di quelli oggetto di successiva ridefinizione e/o non più attuali per ragioni non riconducibili a responsabilità dell'obbligato) pari allora ad euro 79.761,90 (settantanovemilasettecentosessantuno virgola novanta) ed oggi a euro 110.869,04 (centodiecimilaottocentosessantanove virgola zero quattro) a seguito di rivalutazione ISTAT da giugno 1998 a marzo 2018;
- per l'importo degli impegni assunti con la convenzione 11 ottobre 2004 non assolti pari allora ad euro 1.164.940,14 (unmilione centosessantaquattromilanovecentoquaranta virgola quattordici) ed oggi a euro 1.409.577,57 (unmilione quattrocentonovemilacinquecentosettantasette virgola cinquantasette) a seguito di rivalutazione ISTAT da ottobre 2004 a marzo 2018.

5.2 Qualora l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione – asseverato ai sensi del successivo art. 9.3 e con le ulteriori precisazioni ivi contenute – risultasse superiore alla sommatoria sia della monetizzazione di cui al precedente art. 4, sia dell'importo degli oneri di urbanizzazione dovuti, detto maggior valore potrà scomputarsi, ai sensi del citato art. 9.4, dall'importo complessivo ancora dovuto ai sensi del precedente punto 5.1; in ragione del fatto che la sommatoria della monetizzazione e degli oneri di urbanizzazione dovuti (ad oggi calcolati in base all'articolazione della s.l.p. di cui al precedente art. 3.1 lett. a) e con la massima riduzione consentita ai sensi della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/07) supera l'importo complessivo scomputabile degli interventi di cui al successivo art. 9 (come ivi definito al punto 9.3), Andumor ha versato, al momento della stipula del presente atto, l'importo sopra citato di euro 1.520.446,61 (unmilione cinquecentoventimilaquattrocentoquarantasei virgola sessantuno) sopra come dimostrato da ricevuta n. della Tesoreria Comunale.

ARTICOLO 6 – SERVITU' DI PASSAGGIO E VEDUTA

6.1 Con il presente atto la società Albatross si impegna a costituire gratuitamente ed a tempo indeterminato, su aree della superficie complessiva, indicativa e minima, di **mq. 450** (quattrocentocinquanta) circa, diritto di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, con lo scopo di: a) assicurare il passaggio e la connessione tra l'area di proprietà comunale di cui al precedente art. 2.1 lett. c) e la via Andreoli al di sotto dell'edificio privato di nuova costruzione, b) ampliare l'area di uso pubblico sul fronte di via Durando fino a ridosso dell'edificio di nuova previsione ivi previsto; tali aree sono rappresentate, indicativamente, sul tipo catastale in scala 1:1.000 allegato al presente atto sotto la lettera "E",

come segue:

- a) area indicata con **tratteggio azzurro semplice** e individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, a parte dei mappali 305 e 310;
 - b) area indicata con **tratteggio azzurro incrociato** e individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 95, a parte del mappale 310.
- 6.2 La costituzione del diritto di servitù di cui al punto precedente, deve intervenire con successivo atto, a cura e spese di Albatross, da stipularsi prima della richiesta del certificato di agibilità dell'edificio privato previsto nell'area di cui al precedente art. 2.1 lett. a) e previo frazionamento catastale.
- 6.3 Fermi restando il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente punto 6.1, nonché la quantità minima ivi indicata, il collegamento al di sotto dell'edificio potrà essere perseguito anche attraverso un solo passaggio; la conformazione dell'area oggetto di impegno all'asservimento riportata nel tipo catastale predetto è, pertanto, meramente indicativa.
- 6.4 I costi e le spese relative alla gestione ed alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree di cui al precedente punto 6.1 saranno sempre ad esclusivo carico dei soggetti proprietari e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico.
- 6.5 Con riferimento alla sola area di cui al precedente punto 6.1 lett. a), la stessa potrà essere recintata nei varchi d'entrata/uscita; gli orari di apertura dei cancelli dovranno garantire comunque un'apertura al pubblico transito/sosta pedonale di almeno dodici ore nei giorni feriali - e comunque nei giorni di apertura degli esercizi commerciali presenti nel nuovo edificio e nel tratto prospiciente di via Andreoli - per tutto l'anno.
- 6.6 Il Comune di Milano costituisce, gratuitamente e a tempo indeterminato, sull'area di cui al precedente art. 2.1 lett. c) e a favore delle aree fondiarie di cui al citato art. 2.1 lett. a) e b), fino in aderenza tra la prima e le seconde, diritto di servitù di passaggio (esclusivamente pedonale) e diritto di veduta e di prospetto, sia per le funzioni residenziali sia per la funzione commerciale, lungo l'intero sviluppo indicato nel "Planivolumetrico prescrittivo" già allegato al presente atto sotto la lettera "F".

ARTICOLO 7 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CONSEGNA DELLE AREE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE

- 7.1 Fermo restando che le aree di proprietà comunale di cui al precedente art. 2.1 lett. c) sono già nella disponibilità di Albatross e vi permarranno fino al termine e con le modalità di cui al successivo art. 12, le aree di cui al precedente art. 2.2, destinate al potenziamento e alla riqualificazione delle opere di urbanizzazione primaria ivi insistenti, 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 entro il termine massimo di 30 giorni dal perfezionamento del titolo abilitativo degli interventi ivi previsti e fino al momento della loro completa esecuzione e

- del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 11.
- 7.2 Il Comune si obbliga a consentire al soggetto attuatore l'accesso alle suddette aree per ogni necessaria attività di indagine, verifica tecnica o misurazione anche nelle more della consegna.
- 7.3 Per tutto il periodo in cui le aree suddette (di cui agli artt. 2.1 lett. c e 2.2) rimarranno a disposizione del soggetto attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del soggetto attuatore.
- 7.4 Albatross si obbliga, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie e opportune operazioni di frazionamento (anche per riconfinamento di sede stradale e modifica della qualità di sede stradale di progetto) e accatastamento di tutte le aree interessate dalla realizzazione di opere pubbliche; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, preliminarmente alla riconsegna definitiva delle aree.

ARTICOLO 8 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 8.1 Albatross ha sottoposto le aree di cui al precedente art. 2.1, ad indagine ambientale preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo ai sensi degli artt. 2.6.5 e 2.6.6 del Regolamento Locale di Igiene, Titolo II, cap. 6 e ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalla normativa vigente.
- 8.2 Visti gli esiti dell'indagine di cui al punto precedente, come resi nella dichiarazione sostitutiva di atto notorio in data 22 ottobre 2014 (atti P.G. 640405/2014) e vista la presa d'atto di detti esiti da parte del Settore competente in data 19 novembre 2015 (atti P.G. 628973/2015), il soggetto attuatore si impegna, con riferimento alle suddette aree, ad assumersi, a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, responsabilità ed obblighi di cui agli artt. 242 e 245 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. (come ripresi dall'art. 10 commi 3 e 4 del Regolamento Edilizio), connessi a diverse evidenze di passività ambientali, non emerse in occasione dell'indagine effettuata, che si dovessero manifestare in seguito.

ARTICOLO 9 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: PROGETTAZIONE, TIPOLOGIA E IMPORTI AI FINI DELLO SCOMPUTO DAGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE, DALLA MONETIZZAZIONE DELLA DOTAZIONE TERRITORIALE E DA IMPEGNI PREGRESSI

- 9.1 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, di cui si allega al presente atto sotto la lettera "I", in copia conforme all'originale, la Tav. AR09 "Progetto definitivo opere di urbanizzazione a scomputo – Progetto architettonico – Progetto – Planimetria con quote planoaltimetriche", scala 1:500 (luglio 2017), elaborato a sviluppo del progetto preliminare allegato al Piano, valutato

congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dal “Verbale della Conferenza dei Servizi del 25 settembre 2017 [...] e verifica tecnico-economica ai fini della stipula della convenzione” (in atti P.G. 36657/2018 del 24.1.2018, verificato da CVG Engineering s.r.l. (con Rapporto conclusivo in data 27 febbraio 2018) e validato dal Responsabile Unico del Procedimento (con verbale di validazione trasmesso al Comune di Milano in data 5 marzo 2018) - delle seguenti **opere di urbanizzazione primaria**:

a) intervento di **realizzazione di nuovo tratto stradale da via Donadoni fino all'accesso all'area fondiaria** – sull'area di cui al precedente art. 2.2 lett. b) e sulla porzione sud dell'area di cui al precedente art. 2.1 lett. c) - qualificabile come funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio ai sensi dell'art. 16 comma 2 bis del D.P.R. 380/01 e s.m.i., completo di marciapiedi, passi carrai, impianto di fognatura per raccolta acque meteoriche, illuminazione pubblica, polifora, arredi, segnaletica, elementi dissuasori all'accesso nonché di sistemazione a verde elementare dell'area non interessata dal manufatto stradale lungo la porzione nord del mappale 126;

b) intervento di **riqualificazione degli assi stradali di via Andreoli e via Pantaleo** – compresi tra le aree di cui al precedente art. 2.2 lett. a) - qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica, comprensivo di rifacimento completo della pavimentazione, in pietra e alla medesima quota degli attuali marciapiedi, di impianto di fognatura per la raccolta di acque meteoriche, illuminazione pubblica, polifora, arredi e sedute, segnaletica, pilomat all'inizio di via Pantaleo;

c) intervento di **riqualificazione di porzioni degli assi stradali di via Durando e via Morghen** - comprese tra le aree di cui al precedente art. 2.2 lett. a) - qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica, comprensivo di rialzo e disassamento della carreggiata di via Durando, di impianto di fognatura per la raccolta di acque meteoriche, illuminazione pubblica, polifora, arredi, segnaletica, oltre al rifacimento delle rete dell'acquedotto lungo il lato ovest della carreggiata nel tratto di via Durando compreso tra via Andreoli e via Cosenz e alla rimozione e nuova collocazione della colonnina per la ricarica di auto elettriche in Piazza Alfieri;

d) intervento di sistemazione a **parcheggio all'incrocio tra le vie Durando e Cosenz** – sull'area di cui al precedente art. 2.2 lett. b) - qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica, comprensivo di impianto di fognatura per la raccolta di acque meteoriche, illuminazione pubblica, polifora, arredi, segnaletica;

e) intervento di realizzazione di **nuova rotatoria all'incrocio tra le vie Bovisasca e Cosenz** - sull'area di cui al precedente art. 2.2 lett. c) - qualificabile come complementare all'intervento di trasformazione urbanistica, comprensivo di impianto di fognatura per la raccolta di acque meteoriche, illuminazione pubblica, polifora, arredi, segnaletica, nonché spostamento dei pali della linea aerea della filovia e delle pensiline in corrispondenza delle nuove fermate del trasporto pubblico su via

Bovisasca.

9.2 Il soggetto attuatore si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, alla realizzazione - in coerenza con il progetto definitivo, elaborato a sviluppo del progetto preliminare allegato al Piano, valutato congruo negli aspetti tecnico-economici come risulta dal "Verbale della Conferenza dei Servizi del 25 settembre 2017 [...] e verifica tecnico-economica ai fini della stipula della convenzione" (in atti P.G. 36657/2018 del 24.1.2018), verificato da CVG Engineering s.r.l. (con Rapporto conclusivo in data 27 febbraio 2018) e validato dal Responsabile Unico del Procedimento (con verbale di validazione trasmesso al Comune di Milano in data 5 marzo 2018) - delle seguenti **opere di urbanizzazione secondaria**:

a) **intervento di sistemazione a piazza verde** dell'area di cui al precedente art. 1.2 lett. c) (ad eccezione della porzione interessata dalla strada di connessione con via Donadoni), comprensivo di nuove alberature, aree sistemate a prato, pavimentazioni e relativi sistemi di drenaggio drenanti, percorsi pedonali, aree di sosta pedonale, impianti di drenaggio delle acque meteoriche (anche con collegamenti agli impianti di fognatura), illuminazione, sedute, arredi, segnaletica.

9.3 Il valore effettivo di riconoscimento delle opere ammesse a scomputo dalla quota di contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, della monetizzazione delle dotazioni territoriali e degli obblighi pregressi, è pari al valore risultante dai computi metrici estimativi, allegati ai relativi progetti definitivi, ridotti di un coefficiente pari al 12%, in coerenza con il cap. 14 par. 3 delle "Linee Guida" citate in premessa sub h); gli importi, riarticolati in ragione della titolarità all'asseverazione da parte delle diverse Aree comunali competenti, risultano così determinati:

a) per interventi stradali, tombinature, segnaletica, oneri discarica: euro 2.192.599,90 (duemilionicentonovantaduemilacinquecentonovantanove virgola novanta);

b) per dispositivi di dissuasione all'accesso carrabile (pilomat): euro 18.744,48 (diciottomilasettecentoquarantaquattro virgola quarantotto);

c) per intervento sulla rete acquedottistica lungo la via Durando: euro 173.527,02 (centosettantatremilacinquecentoventisette virgola zero due);

d) per interventi sulla rete dell'illuminazione pubblica: euro 418.433,70 (quattrocentodiciottomilaquattrocentotrentatre virgola settanta);

e) per interventi sulla rete dei sottoservizi: euro 232.575,59 (duecentotrentaduemilacinquecentosettantacinque virgola cinquantanove);

f) per opere a verde: euro 548.319,31 (cinquecentoquarantottomilatrecentodiciannove virgola trentuno);

g) per interventi su linee, impianti e strutture del trasporto pubblico locale: euro 129.257,42 (centoventinovemiladuecentocinquantesette virgola quarantadue); l'importo citato, in fase attuativa, dovrà essere nuovamente verificato ed asseverato una volta che l'ente gestore lo avrà reimpostato secondo le indicazioni fornite dall'Area comunale competente, per un importo complessivo di **euro 3.713.457,40** (tre milioni

settecentotredicimilaquattrocentocinquantasette virgola quaranta).

Con riferimento agli importi sopra richiamati si precisa che gli stessi non comprendono: 1) lo spostamento della colonnina per la ricarica delle auto elettriche, 2) l'installazione di nuova stazione di bike sharing, 3) le rastrelliere per biciclette nella piazza e lungo la via Andreoli; 4) la predisposizione di seduta su area pubblica all'angolo sud tra le vie Andreoli e Durando; 5) il costo di eventuali servizi aggiuntivi di trasporto e di assistenza alla linea del trasporto pubblico locale, 6) il pilomat (e relativi allacciamenti) all'inizio della diramazione di via Donadoni, da sostituirsi con paletto amovibile manualmente. Tutti questi interventi devono intendersi parte integrante delle obbligazioni assunte dall'operatore e i relativi importi, da verificare ed asseverare in fase attuativa, potranno essere parimenti portati a scomputo sempre previa riduzione del 12% (dodici per cento).

9.4 Qualora il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse a scomputo, risulti inferiore rispetto all'ammontare complessivo della quota di contributo degli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12/2005 e s.m.i. della monetizzazione di cui al precedente art. 4.2, la differenza dovrà essere corrisposta al Comune al momento del rilascio dell'ultimo titolo abilitativo per interventi privati.

Qualora invece il valore effettivo di riconoscimento delle opere di urbanizzazione ammesse allo scomputo, risulti superiore all'ammontare complessivo sopra richiamato, la differenza di spesa potrà essere portata a scomputo dell'importo corrispondente ai debiti pregressi, liquidati ai sensi del precedente art. 5.2, con conseguente restituzione da parte del Comune della somma corrispondente a detta differenza.

9.5 In ragione del prevalente interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Piano e di un ammontare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica inferiore rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, fermo restando quanto specificato al precedente punto 9.4, lo scomputo 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 e secondaria.

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

9.7 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 ma avendo a riguardo i parametri di determinazione vigenti al momento dell'approvazione del Piano attuativo in coerenza e ai sensi di quanto previsto dall'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

9.8 Albatross si obbliga a presentare al ROUA, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, verificati e validati a propria cura e spese e redatti in conformità ai relativi progetti

definitivi.

- 9.9 Fermo restando l'impegno economico determinato dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti, dalla quota di monetizzazione dovuta ai sensi del precedente art. 4.1 e dall'importo degli obblighi pregressi di cui al precedente art. 5.1, Albatross 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 - da portare comunque a scomputo ai sensi del presente articolo - al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Piano oggetto della presente convenzione. In questo caso i maggiori o minori importi derivanti dalle variazioni che il Comune dovesse richiedere (o comunque assentire rispetto a proposta dell'operatore) dovranno essere valutati come congrui negli aspetti tecnico-economici dagli uffici del Comune, verificati e validati ai sensi di legge e portati in aumento o in detrazione, ai fini dello scomputo, rispetto agli importi di cui al punto 3 del presente articolo previa riduzione del 12% (dodici per cento).

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: AFFIDAMENTO DEI LAVORI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI, OBBLIGHI IN MATERIA DI NORMATIVA ANTIMAFIA E DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO, VIGILANZA

- 10.1 Fermo restando che ai fini della verifica del superamento della soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.Lgs. 18.4.2016 n. 50, si considera l'ammontare complessivo delle opere di cui al precedente art. 9, Albatross si impegna a procedere, a propria cura e spese, all'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti artt. 9.1 lett. b), c), d), e) e 9.2, ai sensi del D. Lgs. 18.4.2016 n. 50, del D.P.R. 5.10.2010 n. 207 e s.m.i. (Regolamento di esecuzione e d'attuazione del Codice dei Contratti) e delle "Linee Guida" citate in premessa sub h) (se compatibili con la normativa sopra richiamata), assumendo in tal caso il ruolo di stazione appaltante.
- 10.2 Qualora ai sensi della normativa richiamata al precedente punto 10.1, si debba procedere ad affidamento delle opere di cui all'art. 9 tramite procedura di gara, Albatross 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.
- 10.3 Albatross si obbliga ad allegare alla comunicazione di inizio lavori una dichiarazione, sotto la sua personale ed esclusiva responsabilità, inerente la suddivisione in lotti funzionali ai sensi dell'art. 51 D. Lgs. 18.4.2016 n. 50, l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo di gara, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.

- 10.4 Albatross è tenuta a garantire, in materia di normativa antimafia e di tutela di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, il rispetto di quanto previsto dal capitolo 9 delle citate "Linee Guida", dagli artt. 149 e 150 del nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano e dal D. Lgs. 9.4.2008 n. 81 e s.m.i., in considerazione dell'interesse pubblico sotteso alla esecuzione delle opere di urbanizzazione disciplinate dal presente atto.
- 10.5 Albatross deve fare eseguire le opere di urbanizzazione da imprese che abbiano i necessari requisiti economico-finanziari, tecnico-organizzativi e di affidabilità morale, che siano in regola con i contributi previdenziali e assistenziali e applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti, in coerenza a quanto dispongono il Codice dei Contratti e il relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione.
- 10.6 Albatross si obbliga a comunicare l'impresa aggiudicataria immediatamente dopo l'aggiudicazione e a consegnare al Comune tutta la documentazione necessaria per la verifica relativa alla sussistenza dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 38 del Codice dei Contratti da parte del Comune; Albatross è tenuta, inoltre, a comunicare la presenza dell'impresa stessa, nonché delle eventuali imprese subappaltatrici, nell'elenco di cui al D.P.C.M. 18.4.2013 (cd. "White List") tenuto dalla Prefettura; qualora l'impresa non risulti in detto elenco, il Comune provvede a richiedere la documentazione antimafia alla Prefettura.
- 10.7 Albatross si obbliga a presentare la comunicazione di inizio lavori ad esito positivo delle verifiche di cui ai precedenti punti, ed inoltre ad allegare alla medesima una dichiarazione sostitutiva di atto notorio inerente l'avvenuto espletamento delle procedure di affidamento e delle modalità di svolgimento della gara, l'importo, la composizione della Commissione giudicatrice, i partecipanti, l'aggiudicatario, nonché il verbale conclusivo di aggiudicazione.
- 10.8 Albatross deve prevedere nei contratti con le imprese (appaltatori di lavori, prestatori di servizi, fornitori, subappaltatori, subcontraenti) una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. In presenza di interdittiva antimafia, comunicata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, deve essere disposto l'allontanamento dell'impresa dal cantiere e/o la sospensione del cantiere.
- 10.9 Albatross autocertifica al Comune di avere acquisito per l'impresa esecutrice, i subcontraenti e i lavoratori autonomi operanti in cantiere:
- certificati camerali;
 - documenti attestanti l'idoneità professionale dell'impresa (iscrizione a determinati registri o albi);
 - documenti attestanti la regolarità contributiva, retributiva e fiscale;
 - attestazione in corso di validità rilasciato da una SOA in ordine al possesso della qualificazione nelle categorie di cui si compongono le lavorazioni, ovvero dichiarazione sulla capacità tecnico-economica corredata da idonea documentazione;
 - certificazione di ottemperanza alle norme che tutelano il diritto al

lavoro dei disabili.

- 10.10 Albatross 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.
- 10.11 Albatross 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).
- 10.12 Qualora gli organi di vigilanza preposti, anche su segnalazione del Comune di Milano, abbiano riscontrato da parte del soggetto attuatore il mancato adempimento degli obblighi posti in capo al committente dall'art. 90 del D. Lgs. n. 81/2008 citato, è applicabile una penale da 5.000 (cinquemila) a 50.000 (cinquantamila) euro.
- 10.13 Albatross attribuisce al RUP le attività di supervisione, controllo e vigilanza nella gestione complessiva del processo di realizzazione delle opere e attrezzature.
- 10.14 Albatross prende atto che il Comune – anche ai sensi degli art. 146 e ss. del nuovo Regolamento Edilizio - esercita il potere generale di vigilanza in ordine all'attività urbanistica-edilizia e all'attività posta in essere dal soggetto attuatore nella veste di stazione appaltante; in particolare il Comune, tramite il ROUA, nell'esercizio del potere generale di vigilanza, può effettuare ispezioni e controlli ai fini dell'accertamento sulla corretta esecuzione delle opere e dell'attrezzatura di servizio avvalendosi di referenti operativi nominati dai Settori competenti.

ARTICOLO 11 – OPERE DI URBANIZZAZIONE: FINE LAVORI, COLLAUDI E PRESA IN CARICO DEGLI INTERVENTI

- 11.1 Le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 vengono sottoposte al collaudo tecnico-amministrativo in corso d'opera, al fine di verificare e certificare che le stesse siano state eseguite a regola d'arte, secondo il progetto esecutivo verificato e validato, conforme al progetto definitivo approvato con le relative prescrizioni tecniche, nel rispetto della normativa vigente in materia e del cap. 17 delle citate "Linee Guida".
- 11.2 Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, Albatross deve attribuire l'incarico di collaudo che dovrà comprendere, nel caso di strutture, il collaudo statico.
- 11.3 Il collaudatore dovrà essere individuato mediante un affidamento di servizi ad un professionista terzo che, nel caso di onorari inferiori a 100.000,00 (centomila virgola zero zero) 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 Albatross, tramite il RUP, comunica la data di consegna lavori al ROUA, il quale provvede, entro 15 (quindici) giorni, a fornire i cinque nominativi di professionisti. Nei casi previsti dalla normativa vigente, Albatross deve attribuire l'incarico di collaudo ad una commissione, sempre entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori.
- 11.4 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.
- 11.5 Il collaudatore deve essere messo nelle condizioni di svolgere in modo puntuale le operazioni di collaudo (visite di collaudo, redazione dei verbali di visite, redazione della relazione di collaudo) e, a tal fine, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Direttore dei Lavori e l'impresa esecutrice (se soggetto diverso da Albatross), il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle opere di Urbanizzazione e Attrezzature (ROUA) devono svolgere le attività di rispettiva competenza, interagire, fornire la documentazione richiesta e assumere gli atti preordinati, connessi e successivi al collaudo.
- 11.6 Il collaudatore deve eseguire verifiche tecniche, attraverso visite periodiche nel corso dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per accertare la conformità delle opere realizzate al progetto svolgendo prove tecniche (saggi, accertamenti, ecc.) che ritiene necessarie per il controllo sulla corretta esecuzione dei lavori.
- 11.7 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.
- 11.8 Il RUP e il ROUA possono richiedere al collaudatore pareri per la soluzione di problematiche inerenti l'esecuzione dei lavori o in ordine alla qualità dei materiali utilizzati o in merito a varianti, onde garantire una migliore esecuzione dei lavori.
- 11.9 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, 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.
- 11.10 Albatross si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere 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.

- 11.11 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.
- 11.12 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.
- 11.13 Dopo la sottoscrizione del predetto verbale, Albatross e il direttore dei lavori dichiarano la fine lavori in relazione al permesso di costruire o altro titolo abilitativo delle opere; entro 30 (trenta) 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.
- 11.14 Le aree, messe a disposizione ai sensi del precedente art. 7, e le opere, realizzate come previsto dall'art. 10, 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 (sei) mesi dal rilascio del certificato.
- 11.15 Qualora il Comune abbia la necessità di occupare od utilizzare le opere ovvero parti di esse (ed obbligatoriamente nel caso di nuovi tratti di acquedotto e fognatura), prima dell'emissione del certificato di collaudo provvisorio, su richiesta del ROUA, il RUP invita il collaudatore a verificare l'esistenza delle condizioni specificate dall'art. 230 del Regolamento d'esecuzione e attuazione del Codice dei Contratti Pubblici (D.P.R. 207/2010 citato), nonché ad accertare che dall'utilizzazione delle stesse non derivino danni o inconvenienti, redigendo apposito verbale sottoscritto dal Direttore dei Lavori e dal RUP.
- 11.16 La consegna anticipata dell'opera viene effettuata dal direttore lavori in contraddittorio con Albatross, RUP, ROUA e il referente dell'Area comunale competente che sottoscrivono il relativo verbale.
- 11.17 Fermo restando quanto previsto dal comma 3 dell'art. 230 del citato Regolamento restano a carico del soggetto attuatore gli obblighi di custodia, manutenzione e le connesse responsabilità, fino al collaudo provvisorio, con espresso esonero di ogni obbligo e responsabilità del Comune.
- 11.18 Con riferimento al nuovo tratto stradale (di cui al precedente art. 9.1 lett. a) in diramazione dalla via Donadoni fino all'ingresso dell'area fondiaria (di cui al precedente art. 2.1 lett. b), il soggetto attuatore (o suo avente causa) si impegna perpetuamente alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, dello stesso in ragione della esclusiva funzione di accesso all'area privata che detto tratto di strada ricopre. Con riferimento agli interventi sui sottoservizi, alla responsabilità, agli effetti dell'inadempimento alla

presente obbligazione e all'inserimento del presente impegno nei contratti di compravendita delle unità immobiliari private servite dalla strada in parola, si richiamano in punti 4, 5, 6 e 8 del successivo art. 12.

ARTICOLO 12 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

12.1 Il soggetto attuatore (o suo avente causa) si obbliga alla gestione delle aree pubbliche oggetto degli interventi di cui al precedente art. 9.2 (e della striscia di verde elementare a nord della diramazione stradale di via Donadoni (di cui al precedente art. 9.1 lett. a), per un periodo di 3 (tre) anni a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna di cui al precedente art. 11.14.

12.2 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.

12.3 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 dal 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.

- 12.4 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.
- 12.5 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, anche se per effetto di atti vandalici, 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. 15.5.
- 12.6 Il Comune, per mezzo di propri incaricati, potrà eseguire sopralluoghi per verificare lo stato qualitativo dell'area; ciascuna inadempienza dovrà essere specificamente contestata e circostanziata per iscritto dal Comune al soggetto attuatore, mediante fax, pec o raccomandata con ricevuta di ritorno, anche ai fini dell'applicazione delle penali di cui all'art. 15.10.
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. 15.10.
- 12.7 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.

- 12.8 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. 15, che devono essere trasferiti al soggetto subentrante.

ARTICOLO 13 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- 13.1 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 Piano viene articolata nei seguenti *Stralci funzionali*, a loro volta articolati in *Unità di Intervento* (Ui) (così come individuati nella tavola "Stralci funzionali – Unità di Intervento", parte integrante del "Programma temporale dei lavori", già allegato al presente atto sotto la lettera "H"):

a) Stralcio funzionale 1 composta da: 1) **Ui n. 1** (via Durando-Morghen) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.1 lett. c); 2) **Ui n. 2** (parcheggio Durando-Cosenz) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.1 lett. d); 3) **Ui n. 3** (rotatoria Bovisasca-Cosenz) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.1 lett. e), 4) **Ui n. 4** (c.d. "Lotto A") corrispondente all'area fondiaria di cui al precedente art. 2.1 lett. a) e sulla quale è prevista la realizzazione di edilizia residenziale sociale e quota parte delle unità di vicinato commerciali;

b) Stralcio funzionale 2 composta da: 1) **Ui n. 5** (connessione via Donadoni) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.1 lett. a); 2) **Ui n. 6** (piazza verde) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.2; 3) **Ui n. 7** (via Andreoli-Pantaleo) interessata dagli interventi urbanizzativi di cui al precedente art. 9.1 lett. e), 4) **Ui n. 8** (c.d. "Lotto B") corrispondente all'area fondiaria di cui al precedente art. 2.1 lett. b) e sulla quale è prevista la realizzazione di edilizia residenziale libera e quota parte delle unità di vicinato commerciali.

- 13.2 Il Piano oggetto della presente convenzione ed ogni singola Unità di intervento dovranno essere completati entro i rispettivi termini massimi individuati dal citato "Programma temporale dei lavori" secondo le specificazioni ivi contenute a partire dalla stipula della presente convenzione.

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 Piano oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private

- entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla stipula del presente atto.
- 13.3 La richiesta dei permessi di costruire o la presentazione di altri idonei titoli per tutte le opere pubbliche del primo dei due stralci funzionali che si intende attuare dovrà aver luogo entro sei mesi dalla data di stipulazione del presente atto. Fermi restando comunque i termini di fine lavori per ciascun intervento pubblico e privato, e la presentazione/richiesta dei titoli per le opere pubbliche preliminarmente o contestualmente a quella dell'intervento privato inserito nel relativo stralcio funzionale, l'attivazione dei titoli per il secondo stralcio funzionale può essere posticipata rispetto al termine di sei mesi citato.
- 13.4 Il rilascio dei permessi di costruire – o di altri idonei titoli abilitativi – per le opere pubbliche assunte a carico del soggetto attuatore dovrà essere antecedente (o contestuale) al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo, relativo all'intervento privato previsto all'interno del medesimo stralcio funzionale.
Qualora per alcune opere pubbliche fosse necessario acquisire benestari, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestari, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, riguardanti l'integralità del relativo progetto, detto progetto sarà egualmente approvato nel rispetto dei tempi sopra indicati per le sole parti che non costituiscono oggetto dei provvedimenti di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire parziale, o di altro idoneo titolo abilitativo parziale.
- 13.5 La comunicazione di fine lavori delle opere pubbliche previste all'interno di ciascuno stralcio funzionale, secondo le modalità specificate al precedente art. 11, dovrà intervenire entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque entro il relativo termine massimo previsto nel citato "Programma temporale".
- 13.6 In caso di mancato rispetto dei termini di presentazione dei primi titoli del primo stralcio funzionale che si intende attivare nonché di ognuno dei termini di fine lavori indicati nel programma temporale, si applicheranno le penali definite al successivo art. 15.8.

ARTICOLO 14 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

- 14.1 La quota di superficie lorda di pavimento destinata ad edilizia residenziale sociale indicata nel precedente art. 3.1 lett. a2) del presente atto, da realizzarsi da parte del soggetto attuatore, verrà regolamentata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in coerenza con i criteri e le modalità di cui alla deliberazione consiliare n. 42/2010 e s.m.i. (par. 1.2 e ss.) e sulla base di quanto definito nel presente articolo; detta quantità di edilizia residenziale convenzionata, se richiesto dal soggetto attuatore, potrà essere incrementata ferma restando la complessiva s.l.p. residenziale prevista dal Piano.
- 14.2 La convenzione citata al punto precedente dovrà stabilire, mediante

apposito piano finanziario correlato ai costi degli interventi, i prezzi di cessione degli alloggi da realizzare determinati applicando i criteri e le modalità di aggiornamento di cui alla citata deliberazione consiliare n. 42/2010 e s.m.i.. Nella valutazione dei costi degli interventi e dei correlati prezzi di cessione degli alloggi non si terranno comunque in considerazione le eventuali maggiorazioni dovute in caso di migliorie aggiuntive richieste dall'acquirente.

14.3 Le superfici di riferimento per procedere alla stesura del piano finanziario di cui sopra dovranno tenere conto delle seguenti specifiche:

- superficie commerciale calcolata ai sensi dell'art. 5.8 della relazione tecnica allegata alla deliberazione consiliare n. 42/2010, dovrà essere maggiore della superficie lorda di pavimento incrementata del 25%;
- superficie complessiva calcolata ai sensi della D.G.R. 24.07.1998 n. 6/37691 $Sc = Su + 60\%(Snr + Sp)$, dovrà essere minore della superficie commerciale incrementata del 40%.

Tali superfici in fase di stipula dovranno essere determinate analiticamente e potranno superare i limiti sopra esposti per effetto di scelte progettuali prescritte, in modo formale, da enti sovraordinati, dal Comune di Milano e dalla Commissione per il Paesaggio, che emergessero in sede di formazione del titolo abilitativo.

14.4 La convenzione di cui al precedente punto 14.1 (unitamente al piano finanziario e all'ulteriore documentazione necessaria) dovrà essere sottoscritta prima del rilascio del relativo permesso di costruire o anteriormente alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo.

14.5 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% del prezzo determinato ai sensi del precedente punto 14.2.

14.6 Si dà atto che, qualora le aree destinate agli interventi di edilizia convenzionata dovessero essere cedute dal soggetto attuatore, la convenzione di cui al precedente punto 1 del presente articolo verrà sottoscritta direttamente dal soggetto cessionario con il Comune di Milano, ferme restando le garanzie e le obbligazioni assunte dal soggetto attuatore solidalmente obbligato sino alla totale assunzione degli obblighi e garanzie in capo al cessionario medesimo.

14.7 In relazione alle modalità di convenzionamento di cui ai precedenti commi, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001 n. 380 e s.m.i., nonché dalla deliberazione consiliare n. 73 in data 21.12.2007 (allegato 3), ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo.

ARTICOLO 15 – GARANZIE E PENALI

15.1 A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, Albatross presenta fideiussione n. rilasciata da Banca Generali per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art. 9.1 e 9.2 senza la riduzione del coefficiente pari al 12% (e a contestuale copertura della monetizzazione

delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 4, il cui importo risulta interamente compreso nel valore delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo ai sensi del punto 3 del citato art. 4) e, quindi, pari a € 4.219.837,96 (quattromilioniduecentodiciannovemilaottocentotrentasette/96).

- 15.2 La garanzia fideiussoria sopra richiamata potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta di Albatross e previa autorizzazione comunale. Tale riduzione non può essere superiore all'80% fino al collaudo delle opere. La garanzia fideiussoria deve includere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune dell'importo garantito in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze. La garanzia di cui al precedente punto 1 dovrà essere integrata e/o sostituita, al momento del rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi edilizi privati, per garantire anche l'ammontare complessivo degli oneri dovuti per il rilascio dei titoli medesimi. 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 o al collaudo nei casi di consegna anticipata.
- 15.3 Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del Piano, il soggetto attuatore presenta fideiussione n. rilasciata da Banca Generali per l'importo di **euro 351.666,99** (trecentocinquantunmilaseicentosessantasei virgola novantanove), pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere previste dal Piano, avendo a riferimento, quale base di calcolo, i dati complessivi di spesa indicati nella Relazione economica allegata al Piano, spesa pari a euro 35.166.699,00 (trentacinquemilionicentosessantaseimilaseicentonovantanove virgola zero zero). 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.
- 15.4 Albatross si obbliga a presentare al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna di cui al combinato disposto degli artt. 11.14 e 12.2 garanzia fideiussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione per un importo pari al 5% dell'importo complessivo degli interventi oggetto di manutenzione per ogni anno e corrispondente al costo complessivo del programma gestionale delle aree della piazza verde per anni 3 (tre), come indicato all'art. 12, 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.
- 15.5 Albatross presenta, al momento della sottoscrizione del verbale di consegna e contestuale riconsegna, una polizza di assicurazione con massimale minimo di euro 3.000.000,00 (tre milioni virgola zero zero) a copertura dei danni causati a persone, animali o cose riconducibili ad inadempimenti del programma gestionale della piazza verde, al fine di tenere indenne il Comune da ogni azione, ragione o pretesa di terzi

danneggiati.

- 15.6 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 previste dal Piano e non realizzate dal soggetto attuatore.

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

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

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

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

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

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

negli obblighi posti a carico dell'esecutore.

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

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

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

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

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

15.10 Il soggetto attuatore dovrà adempiere agli obblighi manutentivi di cui all'art. 12 e nei casi di violazione degli stessi, previa diffida ad adempiere nei termini di cui all'art. 12.6, si applica una penale pari a euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero) per ogni giorno di ritardo nel caso di inadempimento degli obblighi gestionali.

15.11 Nei casi in cui l'inadempimento degli obblighi di cui al punto precedente dovesse protrarsi per 30 (trenta) giorni anche non consecutivi, il Comune può risolvere gli accordi di cui all'art. 12, 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, 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 a verde, rivalendosi sulla relativa garanzia.

ARTICOLO 16 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

16.1 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Piano, le obbligazioni assunte da Albatross con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. 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. Il soggetto attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 15.

- 16.2 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 17 – SPESE E TASSE

- 17.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n. 6 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 60 (sessanta) giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico del soggetto attuatore tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 7.4, oltre che del frazionamento di cui al precedente art. 6.2.

ARTICOLO 18 - FORO DELLE CONTROVERSIE

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

Le parti dispensano me notaio dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne già esatta conoscenza.