

**SCHEMA DI CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE  
E LA SOCIETA' ..... PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA  
INTEGRATO D'INTERVENTO RELATIVO ALLE AREE SITE NEL COMUNE  
DI SAN DONATO MILANESE DENOMINATE DE GASPERI OVEST – CENTRO  
CITTA' – SOTTOSTAZIONE ELETTRICA**

**TRA**

da una parte

il **COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**, C.F. ...., rappresentato  
come segue (omissis)

di seguito denominato anche il “**Comune di San Donato Milanese**”

**E**

dall'altra parte

la Società ..... con sede in ..... c.f. e p. iva  
..... in persona di....., nato a ..... il .....,  
che agisce in forza dei poteri a lui spettanti per .....

di seguito denominata anche il “**Soggetto Attuatore**”

**PREMESSO CHE:**

a) il Soggetto Attuatore è proprietario di un insieme di aree site nel Comune di San Donato Milanese non contigue, ambito del presente Programma Integrato di Intervento e di seguito descritte:

- dell'area di circa mq **74.779** effettivi con sovrastanti edifici ubicata nel Comune di San Donato Milanese tra le vie Fermi, Volta, Bonarelli, S. Salvo e Marignano, di seguito denominata “De Gasperi Ovest”, in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. ....  
racc., indicata nell'allegato 2DG 04 tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale complessiva di mq 72.116 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – ai mappali 30, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 94, 77, 78, 69 (parte), 94, 95 del foglio 5 e sede stradale di via Fabiani (parte) e via Pisticci;


- dell'area di circa mq **91.036** effettivi ubicata nel Comune di San Donato Milanese tra le vie Martiri di Cefalonia, Gramsci ed Europa Bis, di seguito denominata "**Centro Città**" in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. .... racc., indicata nell'allegato 2CC 04 tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale complessiva di mq 90.510 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – ai mappali 179, 10, 4 del foglio 21; al mappale 5, del foglio 17; al mappale 83 del foglio 16;

- dell'area di circa mq **4.969** effettivi con sovrastante edificio ubicata nel Comune di San Donato Milanese tra le vie Battisti, Alessandrini, Jannozi, di seguito denominata "Sottostazione Elettrica" in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. .... racc., indicata nell'allegato 2SE 04 tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale complessiva di mq 5.010 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – al mappale 70 del foglio 14;

- dell'area di circa mq **4.341** effettivi con sovrastante edificio destinato a Caserma dei Carabinieri, ubicata nel Comune di San Donato Milanese in via Maritano 5, di seguito denominata "Caserma Carabinieri" in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. .... racc., indicata in tinta blu nel tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale complessiva di mq 4.341 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – ai mappali 77, 398 e 400 del foglio 17;

- dell'area di circa mq **950** effettivi con sovrastante edificio destinato a stazione di Polizia Stradale ubicata nel Comune di San Donato Milanese situata sul Rondo' delle Autostrade 1, di seguito denominata "Caserma Polstrada" in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. .... racc., indicata in tinta blu nel tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale complessiva di mq 950 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – ai mappali 27 e 89 parte del foglio 20;

- dell'area di circa mq **3.200** effettivi con sovrastante edificio ubicata nel Comune di San Donato Milanese in fregio alle vie Ravenna e Correggio, di seguito denominata "Area Ravenna" in forza dell'atto di compravendita stipulato avanti Notaio dott. .... di ..... in data ..... n. .... rep. n. .... racc., indicata in tinta blu nel tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto la lett. .... della superficie catastale



complessiva di circa mq 3.200 individuata nella mappa di San Donato Milanese – N.C.T. – al mappale 60 del foglio 6 e al mappale 22 del foglio 11 (parte);

*b)* le aree sopra descritte hanno una superficie effettiva pari a complessivi mq 170.784 come si deduce dall'elaborato allegato (Relazione Generale 8AR – 01) e una superficie catastale pari a mq 167.636;

*c)* le aree sopra descritte sono azionate dal vigente PRG, approvato con D.G.R. n. VI/22986 del 20.12.1996 e come modificata a seguito dell'approvazione di successive varianti, come segue:

- *i)* l'area "De Gasperi Ovest" in parte zona BR4 residenziale di trasformazione e in parte in zona BT2 terziaria di trasformazione, disciplinate rispettivamente dagli artt. 13bis e 19 delle relative NTA;

- *ii)* l'area denominata "Centro Città" con destinazione CR residenziale di sviluppo disciplinata dall'art. 14 delle relative NTA;

- *iii)* l'area denominata "Sottostazione Elettrica" con destinazione BR4 residenziale di trasformazione, disciplinata dall'art. 13bis delle relative NTA;

- *iv)* l'area Caserma Carabinieri con destinazione AP attrezzature pubbliche, disciplinata dall'art. 24 delle relative NTA;

- *v)* l'area Caserma Polstrada con destinazione AR1 aree di rispetto strutture di mobilità, disciplinata dall'art. 8 delle relative NTA;

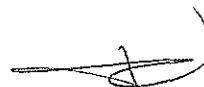
- *vi)* l' "Area Ravenna" in zona Ap Attrezzature pubbliche, disciplinata dall'art. 24 delle relative NTA;

*d)* il vigente PRG subordina l'attuazione delle previsioni urbanistiche in dette aree alla preliminare approvazione di un piano attuativo;

*e)* le aree ubicate in "De Gasperi Ovest" e in Via Ravenna sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi di quanto stabilito dalla Parte Terza del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

*f)* in data 11/11/2005 con delibera di Consiglio Comunale n. 36 il Comune di San Donato Milanese ha approvato il documento strategico d'inquadramento delle politiche urbanistiche ai sensi dell'art. 25 comma 7 della L.R. n. 12/05, avente per oggetto anche le aree sopra richiamate;

*g)* la Società ASIO srl ha presentato al Comune di San Donato Milanese, con nota datata 13.06.2006 prot. com. n. 18592 la richiesta di approvazione, unitamente ai relativi



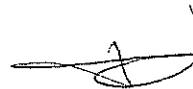
allegati, della proposta di Programma Integrato d'Intervento (di seguito PII) in Variante al PRG, ai sensi della L.R. 12/2005;

*h)* il suddetto PII ha ad oggetto le aree sopra menzionate, ed è finalizzato alla realizzazione di un intervento prevalentemente residenziale, con funzioni di carattere complementare e realizzazione di servizi di interesse generale;

*i)* in coerenza con gli obiettivi di cui al Documento Strategico d'Inquadramento delle Politiche Urbanistiche di cui alla precedente lett. e), il PII comporta Variante al vigente PRG;

*l)* in particolare, le modifiche al PRG, conseguenti all'approvazione del PII, consistono:

- a) nell'individuazione di un unico piano attuativo negoziato a destinazione residenziale, con presenza di funzioni compatibili, relativamente all'ambito denominato De Gasperi Ovest, in luogo dei due distinti strumenti previsti dal PRG vigente e, conseguentemente, nella modifica, per l'area sita ad ovest di via Fabiani, anche della relativa classificazione urbanistica, da zona BT2 - Terziaria di Trasformazione, soggetta a Piano di Recupero e a zona AP - per attrezzature Pubbliche, a zona BR4 - Residenziale di Trasformazione, e a zona Ap - "Per Attrezzature Pubbliche";
- b) nella modifica del perimetro dell'area soggetta a preliminare pianificazione attuativa, come individuata al vigente PRG, relativamente alla porzione dell'ambito denominato De Gasperi Ovest ubicato a ovest di via Fabiani, per effetto dell'esclusione dal presente PII dell'area ubicata a sud ovest dell'ambito De Gasperi Ovest, e, conseguentemente, nella modifica della relativa disciplina, rendendosi opportuna l'esclusione della preliminare pianificazione attuativa, in considerazione dell'attuale stato di fatto dell'area stessa;
- c) nella contestuale individuazione di un ambito di intervento soggetto a trasformazione edilizia azionato BT2 - Terziaria di Trasformazione e denominato il "Trasformatore" con individuazione dello standard a parcheggio all'interno della struttura multipiano da realizzarsi nell'ambito residenziale "De Gasperi Ovest";
- d) nella modifica del perimetro dell'area soggetta a preliminare pianificazione attuativa, come individuata al vigente PRG, relativamente alla porzione dell'ambito denominato Complesso industriale ubicato a nord di via Correggio, per effetto dell'inclusione nella proposta di P.I.I presentata dell'area denominata Ravenna e classificata Ap - "Per Attrezzature Pubbliche";
- e) nella diversa dislocazione e qualificazione delle aree con specifica destinazione a zona Ap - "Per Attrezzature Pubbliche", all'interno dei tre suddetti ambiti di PII, rispetto a quella stabilita ai rispettivi piani attuativi di cui al vigente PRG;
- f) nella modifica della destinazione urbanistica, da zona CR - Residenziale di Sviluppo a zona BR4 - Residenziale di Trasformazione, dell'ambito Centro Città, con contestuale ripermimetrazione dell'ambito soggetto al Piano attuativo sulle aree di proprietà ASIO e riclassificazione ad Ap delle aree esterne al perimetro attuale ed interne a quello originario, non riscontrandosi per detta area le caratteristiche delle aree destinate alla prima urbanizzazione e viceversa riconoscendosi le peculiarità proprie delle aree incluse nel tessuto urbanizzato, con riferimento alla presenza di infrastrutture, opere di urbanizzazione



e servizi nonché in considerazione della più generale ristrutturazione urbanistica complessivamente prevista per il Centro città;

- g) nel trasferimento, dall'ambito Centro Città all'ambito De Gasperi Ovest, di quota parte della relativa capacità edificatoria, corrispondente a una SLP pari a mq 9.600, senza incremento della capacità edificatoria complessivamente prevista al presente PII e ammessa dal vigente PRG;

m) con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, sono stati adottati il PII e la contestuale Variante al PRG, costituita dalle modifiche agli articoli Art. 13 bis, Art. 14 e Art.19 delle NTA nonché dalle modifiche all'azonamento come riportato nelle tavole 3AR01 – a,b,e c del progetto di PII, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92 e 25 della LR 11 marzo, 2005, n. 12;

n) a seguito dell'avvenuta pubblicazione e del deposito del PII e della variante al PRG nelle forme di legge, sono pervenute n. \_\_\_\_ osservazioni;

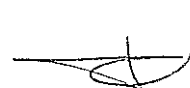
o) con deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva, sono state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PII e la contestuale variante al PRG, ai sensi del combinato disposto degli artt. 92 e 25 della LR 12/2005;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

**Articolo. 1 – PREMESSE E ALLEGATI**

- 1.1** Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, come gli allegati in esso richiamati.
- 1.2** L'attuazione del PII oggetto della presente convenzione, in premessa meglio descritto avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, dalle NTA del PII e dagli elaborati di progetto che sono elencati in calce al presente atto e che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.



## **Articolo 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA**

**2.1** Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune di San Donato Milanese a dare attuazione al Programma Integrato d'Intervento realizzando una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq 94.437 (al netto delle strutture da cedere all'Amministrazione Comunale e delle strutture destinate ad attrezzature pubbliche, alla Residenza Sociale e per Anziani da realizzare dal Soggetto Attuatore) suddivisa in tre unità di intervento così come secondo le destinazioni e le ripartizioni sotto indicate:

Unità d'intervento n. 1 "De Gasperi Ovest":

- Intervento di ristrutturazione urbanistica con la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione di una slp edificabile di 56.870 mq di cui almeno il 90% ad uso residenziale ed un massimo del 10% a funzioni compatibili con la residenza (terziario e/o commerciale con l'esclusione delle medie e delle grandi strutture di vendita); in tale ambito è previsto che mq. 2.000 dei 56.870 mq sopra indicati, siano realizzati in forma di edilizia convenzionata secondo le indicazioni riportate al successivo comma 2.5.

Unità d'intervento n. 2 "Centro Città":

- Intervento di nuova costruzione per una slp edificabile di 32.067 mq di cui almeno il 90% ad uso residenziale ed un massimo del 10% a funzioni compatibili con la residenza (terziario e/o commerciale con l'esclusione delle medie e delle grandi strutture di vendita);

Unità d'intervento n. 3 "Sottostazione Elettrica":

- Intervento di ristrutturazione urbanistica con la demolizione delle strutture/impianti esistenti e la realizzazione di una slp edificabile di 5.500 mq di cui almeno il 90% ad uso residenziale ed un massimo del 10% a funzioni compatibili con la residenza (terziario e/o commerciale con l'esclusione delle medie e delle grandi strutture di vendita);

**2.2** Nelle unità d'intervento n. 1 e n. 2 le funzioni compatibili con la residenza potranno essere incrementate alle condizioni previste dall'art.13 bis delle NTA del vigente PRG.

**2.3** I parcheggi privati di pertinenza, in sede di progettazione esecutiva degli interventi edilizi, dovranno essere reperiti nel sottosuolo degli edifici previsti nelle tre unità d'intervento di cui sopra, o sulle relative aree di pertinenza, nella misura prevista dalla legge 24.3.1989, n. 122, incrementati del 50%. Tale realizzazione non dovrà

comunque in alcun modo diminuire la quantità di superficie drenante e filtrante indicata negli elaborati costitutivi del PII . I posti auto di pertinenza non potranno inoltre costituire oggetto di vendita separatamente dalle Unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, salvo che per la quota eccedente quella di cui alla legge 24.3.1989, n. 122. Ciascuna Unità Immobiliare dovrà comunque disporre di una dotazione non inferiore a quella di cui alla legge 24.3.1989, n. 122.

- 2.4 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto dovrà avvenire nel totale rispetto oltre che vigente PRG anche del presente PII ed in particolare nei tipi planivolumetrici vincolanti, dal punto di vista architettonico, planivolumetrico (altezze, allineamenti, fronti e schemi dei prospetti) e morfologico, degli interventi edilizi privati e riportati nelle tavole 4CC – 1 01, 4CC – 1 02, 4CC – 1 05, 4CC – 1 06, 4CC – 1 07, 4DG – 1 01, 4DG – 1 02, 4DG – 1 05, 4DG – 1 06, 4DG – 1 07, 4SE – 1 01, 4SE – 1 02, 4SE – 1 05, 4SE – 1 06 allegate al progetto di PII ed alla presente convenzione;
- 2.5 Il Soggetto Attuatore si impegna a vendere entro un anno dalla data di ottenimento del certificato di agibilità un numero di alloggi aventi complessivamente una Slp non inferiore a 2.000 mq e rispondenti alle caratteristiche ed ai requisiti stabiliti dal Regolamento CIMEP approvato con Delibera dell'Assemblea Consortile n. 50 del 30/03/2005; la vendita di tali alloggi, fissato per tale intervento il costo del terreno – in termini di superficie fondiaria di riferimento – in €. 50,00 al mq, dovrà avvenire, anche per la determinazione del prezzo massimo di vendita, nel rispetto dei criteri dell'Edilizia convenzionata quali risultano nel menzionato Regolamento CIMEP, nonché, per quanto attiene la scelta dei contraenti, nel Regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.32/2002, che le parti dichiarano pienamente di conoscere. Il Comune di San Donato Milanese, per parte sua, si impegna a dare collaborazione per l'espletamento della procedura necessaria all'individuazione degli acquirenti degli alloggi. I trasferimenti di tali alloggi, successivi al primo dal Soggetto Attuatore all'acquirente, dovranno, nei 20 anni successivi alla data di stipulazione della prima compravendita testè richiamata, rispettare la sopra indicata disciplina CIMEP quanto a determinazione del prezzo di vendita o locazione e scelta del contraente. Il Soggetto Attuatore, per sé ed i suoi aventi causa, si impegna a comunicare al Comune di San Donato Milanese le vendite degli alloggi di cui al presente comma ed a trascrivere tale condizione in tutti gli atti notarili di vendita degli alloggi realizzati sempre ai sensi del presente comma.
- 2.6 Il Programma Integrato di Intervento oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti private entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sottoscrizione della convenzione, mentre per le parti pubbliche entro i termini indicati nel cronoprogramma.



### **Articolo 3– CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

- 3.1** Il Soggetto Attuatore, nell'ambito dell'unità d'intervento n. 1 "De Gasperi Ovest", cede gratuitamente con il presente atto al Comune di San Donato Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per la formazione di strade, l'area per urbanizzazione primaria di complessivi mq 3.445 circa (denominata Via Fabiani e Via Pisticci), individuata nel planivolumetrico allegato al presente atto in tinta blu a tratteggio obliquo nella Tav. 4 DG-2 03, e la cui esatta individuazione catastale avverrà a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.4 della presente convenzione con atto notarile di significazione ed identificazione catastale, con ogni onere a completo carico del soggetto attuatore.
- 3.2** Il Soggetto Attuatore, con la firma della presente convenzione, altresì cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese alcune aree, esterne al perimetro di PII, e più precisamente:
- Tratto Martiri di Cefalonia compreso tra l'incrocio Gramsci/Battisti e la Via Europa bis;
  - Tratto terminale Via Europa bis;
  - Via Bonarelli;
  - Tratto di Via Fabiani da De Gasperi a Bonarelli;
  - Via Volta;
  - Via Galilei;
  - Via Salvo tratto da Via Pisticci a Via Bonarelli

indicate in tinta gialla alla Tav. 4AR – 1 03, ed identificate catastalmente al foglio .. mappale .... del NCT del Comune di San Donato Milanese.

L'esatta individuazione catastale del tratto di via Martiri di Cefalonia compreso tra l'incrocio Gramsci/Battisti e la Via Europa bis ed il tratto terminale di via Europa Bis avverrà a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 8.4 della presente convenzione con atto notarile di significazione ed identificazione catastale, con ogni onere a completo carico del soggetto attuatore

### **Articolo 4 – CESSIONI ED ASSERVIMENTI DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA - STANDARD**

- 4.1** Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente con il presente atto al Comune di San Donato Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree per urbanizzazione secondaria di complessivi mq 116.993, suddivisi in:



- piazze e sedime edifici pubblici: 18.811 mq;
- aree verdi: 83.972 mq;
- parcheggi 14.210 mq.

Le superfici sono individuate, rispettivamente, in tinta beige per l'edificio pubblico (biblioteca), in tinta verde per le opere a verde, in tinta grigia per i parcheggi e in tinta marrone chiaro per le piazze nelle tavole 4CC-2-01, 4DG-2-01 e 4SE -01 allegate al presente atto.

Più precisamente il Soggetto Attuatore cede gratuitamente al Comune di San Donato:

*a) nell'ambito dell'unità d'intervento n. 1 denominata "De Gasperi Ovest":*

- mq 21.344 da destinare a verde pubblico, catastalmente individuati al foglio 5 mappali 30 (parte), 59 (parte), 60 (parte), 61 (parte), 62 (parte), 63 (parte), 64, 65 (parte), 94 (parte), 95 (parte), 77 (parte), 78 (parte), 69 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 4.772 da destinare a piazze pubbliche, catastalmente individuati al foglio 5 mappali 30 (parte), 65 (parte), 69 (parte), 94 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;;
- mq 10.146 da destinare a parcheggi pubblici, catastalmente individuati al foglio 5 mappali 30 (parte), 65 (parte), 77 (parte), 78 (parte), 94 (parte), 69 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese, di cui 4.270 mq nell'immobile denominato "silos"; tale edificio, evidenziato in tinta blu a tratteggio obliquo nella allegata tav. 4 DG2-03 è destinato altresì a soddisfare lo standard a parcheggio per complessivi mq 4.079 dell'immobile denominato "Trasformatore";
- mq 2.308 da destinare a residenza per anziani e residenza sociale, catastalmente individuati al foglio 5 mappali 69 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese.

*b) nell'ambito dell'unità d'intervento n. 2 denominata "Centro Città":*

- mq 62.256 da destinare a parco pubblico, catastalmente individuati al foglio 16 mappale 83 (parte); al foglio 17 mappale 5 (parte); al foglio 21 mappali 179 (9) (parte), 10 (parte), 4 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 9.540 da destinare a piazze pubbliche, catastalmente individuati al foglio 16 mappale 83 (parte); al foglio 17 mappale 5 (parte); al foglio 21 mappali 4 (parte), 179 (9) (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 1.541 da destinare a parcheggio a raso, catastalmente individuati al foglio 16 mappale 83 (parte); al foglio 17 mappale 5 (parte); al foglio 21 mappali 179 (9) (parte), 10 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;

- mq 1.239 da destinare alla realizzazione della biblioteca, catastalmente individuati al foglio 16 mappale 83 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 2.523 a parcheggio interrato da realizzare a cura e spese del Soggetto Attuatore nel sottosuolo di parte delle aree, catastalmente individuati al foglio 16 mappale 83 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese, di cui alle precedenti alinee, così come stabilito dal successivo art. 8;

*c) nell'ambito dell'unità d'intervento n. 3 denominata "Sottostazione Elettrica":*

- mq 372 da destinare a verde attrezzato, catastalmente individuati al foglio 14 mappale 70 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 952 da destinare a piazze pubbliche, catastalmente individuati al foglio 14 mappale 70 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese.

**4.2** Il Soggetto Attuatore asserva perpetuamente gratuitamente all'uso pubblico e con vincolo manutentivo per sé ed i suoi aventi causa, con il presente atto, al Comune di San Donato, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, le aree per urbanizzazione secondaria di complessivi mq 8.309 quali individuate in tinta a linee oblique rosse nelle tavole 4 DG-2-03 e 4SE-2-03 allegate al presente atto.

Più precisamente il Soggetto Attuatore costituisce gratuitamente a favore del Comune di San Donato Milanese servitù perpetua di uso pubblico con obbligo di manutenzione a suo carico e dei suoi aventi causa, le seguenti aree:

*a) nell'ambito dell'unità d'intervento n. 1 denominata "De Gasperi Ovest":*

- mq 5.273 da destinare a verde pubblico, catastalmente individuate al foglio 5 mappali 30 (parte), 59 (parte), 60 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;
- mq 2.470 da destinare a parcheggi pubblici, catastalmente individuate al foglio 5 mappali 30 (parte), 59 (parte), 60 (parte), 69 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;

*b) nell'ambito dell'unità d'intervento n. 3 denominata "Sottostazione Elettrica":*

- mq 566 da destinare a verde attrezzato, catastalmente individuati al foglio 14 mappale 70 del NCT del Comune di San Donato Milanese.

L'uso pubblico da parte del Comune di San Donato Milanese di tali aree asservite sarà disciplinato con successivo e separato atto tra il Comune di San Donato

Milanese ed il Soggetto Attuatore, da stipularsi successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione ivi previste.

4.3 Le aree cedute ed asservite all'uso pubblico a standard dal Soggetto Attuatore di cui ai precedenti punti 4.1 e 4.2 assommano a mq. 121.223 superiori ai mq 98.364 dovute per il soddisfacimento dello standard minimo richiesto dalla vigente normativa in relazione alle destinazioni funzionali del PII.

4.4 Oltre alle aree di cui al precedente comma, il Soggetto Attuatore, in relazione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti previsti dal presente PII, cede, altresì, gratuitamente al Comune di San Donato, che accetta, contestualmente alla stipula della presente convenzione le seguenti aree per urbanizzazione secondaria:

a) l'area , con l'edificio destinato a Caserma Carabinieri sulla stessa insistente, della superficie territoriale complessiva di mq 4.341, catastalmente individuata al foglio 17 mappale/i 77, 398 e 400 del NCT del Comune di San Donato Milanese;

b) l'area, con l'edificio destinato a Caserma Polstrada sulla stessa insistente, della superficie territoriale complessiva di mq 950, catastalmente individuata al foglio 20 mappali 27 e 89 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese;

c) l'area con l'edificio sulla stessa insistente della superficie territoriale complessiva di mq 3.216, catastalmente individuata al foglio 6 mappale 60 e al foglio 11 mappale 22 (parte) del NCT del Comune di San Donato Milanese.

L'area "Ravenna" di cui alla precedente lett. c), che verrà ceduta all'amministrazione comunale nello stato di fatto e di diritto in cui si trova qualora non si riscontrino problematiche di carattere ambientale che ne pregiudichino l'utilizzo, verrà utilizzata direttamente dal Comune di San Donato Milanese nei tempi e con la modalità ritenuti più opportuni dall'Amministrazione Comunale medesima senza ulteriori oneri per il Soggetto Attuatore, se non quelli testè specificati. Qualora si riscontrasse l'esigenza di una bonifica, il Soggetto Attuatore avrà facoltà di darvi corso oppure di cedere alla amministrazione una area equivalente fra le aree site nel Comune di San Donato Milanese di sua proprietà a parità di valore ed accettate formalmente dalla Amministrazione Comunale quali aree di interesse per l'Amministrazione Comunale.

**ARTICOLO 5 – ASSOLVIMENTO DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 90 DELLA L.R. N. 12/2005 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE**

**5.1** Le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti artt. 3 e 4.1 sono nella piena disponibilità del Soggetto Attuatore e vengono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da ogni trascrizione pregiudizievole, da usufrutti e usi e da oneri di imposta, da servitù apparenti e non apparenti ed evidenziate sia negli elaborati progettuali del presente PII sia nei richiamati atti di provenienza di cui alla premessa alla presente convenzione.

**5.2** Le aree oggetto di asservimento all'uso pubblico di cui al precedente art. 4.2 sono nella piena disponibilità del Soggetto Attuatore e vengono asservite all'uso pubblico libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da ogni trascrizione pregiudizievole, da usufrutti e usi e da oneri di imposta, da servitù apparenti e non apparenti ed evidenziate sia negli elaborati progettuali del presente PII sia nei richiamati atti di provenienza di cui alla premessa alla presente convenzione.

**5.3** Le aree oggetto di cessione nel precedente art. 4.4 sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi e da oneri di imposta fermo restando che su parte delle stesse insistono i seguenti manufatti: su parte dell'area di Via Ravenna una costruzione di circa mq 380 ca. libera da persone e cose e sulle rimanenti aree le due strutture destinate rispettivamente a Caserma dei Carabinieri e Caserma Polstrada e locate ai relativi enti competenti in forza dei contratti di locazione che il Comune di San Donato Milanese dichiara di conoscere ed accettare.

**5.4** Il Soggetto Attuatore per tali cessioni, rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione del diritto.

Contestualmente alla stipulazione del presente atto, il Soggetto Attuatore consegna al Comune di San Donato Milanese, a dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, per tutte le aree oggetto di cessione e asservimento in favore del Comune di San Donato Milanese:

- i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio;
- i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio;
- un certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree asservite da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto.



- una relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

**5.5** Le parti, al termine della realizzazione delle singole opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, si obbligano, con oneri a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi aventi causa, alla corretta identificazione catastale delle aree e degli edifici di cui ai precedenti artt. 3 e 4.

**5.6** Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto di cessione restano nella detenzione ed uso esclusivo del Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione delle opere stesse secondo quanto previsto ai successivi artt. 6, 7 e 8 . Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno nella detenzione del Soggetto Attuatore tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dello stesso.

**5.7** Le aree destinate alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria cedute dal Soggetto Attuatore potranno essere utilizzate dal Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa per il passaggio pedonale e carraio alle aree oggetto dell'intervento del PII e potranno essere utilizzate in sottosuolo per il passaggio delle sole infrastrutture pubbliche necessarie alle nuove costruzioni previste dal PII.

## **ARTICOLO 6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**6.1** Il Soggetto Attuatore si obbliga, nei confronti del Comune di San Donato Milanese, in conformità ai progetti definitivi e ai computi metrici estimativi allegati al presente PII (**Elaborati 6 CC-01, 6 SE-01, 6 DG-01 e 6 AR-01**) ed a quelli esecutivi che verranno realizzati secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 8, ad eseguire, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, suddivise nelle tre unità d'intervento e di seguito descritte:

### **a) Opere di urbanizzazione primaria:**

#### Unità d'intervento n. 1 – De Gasperi Ovest

- realizzazione delle infrastrutture stradali e dei relativi parcheggi a raso per un importo stimato in € 1.273.250,46 (euro ....), il tutto come meglio specificato



nelle Tavole 5DG-0 01 e 5DG-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII;

- realizzazione di un parcheggio in struttura, denominato "silos", per un importo stimato in € 1.175.913,17 (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole da 5DG-3 01 a 5DG-3 03 e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII; detta prestazione è effettuata anche a fronte delle esigenze urbanizzative indotte dall'eventuale cambio di destinazione d'uso a terziario dell'edificio "Trasformatore" nella quota indicata all'art. 13 delle NTA del vigente PRG;
- realizzazione degli impianti di urbanizzazione primaria (rete acquedotto, telecomunicazioni, illuminazioni etc.) per un importo stimato in € 622.362,84 (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole da 5DG-1 E1 a 5DG-1 E3 e da 5DG-1 M1 a 5DG-1 M7 e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII;

#### Unità d'intervento n. 2 – Centro Città

- realizzazione delle infrastrutture stradali e dei relativi parcheggi a raso per un importo stimato in € 159.792,44 (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-0 01 e 5CC-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- sistemazione di via Gramsci con i relativi parcheggi a raso per un importo stimato in € 705.216,89 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- sistemazione della via Martiri di Cefalonia con i relativi parcheggi a raso per un importo stimato in € 189.306,90 (euro ), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- realizzazione degli impianti di urbanizzazione primaria (rete acquedotto, telecomunicazioni, illuminazioni etc.) per un importo stimato in € 306.006,74 (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole da 5CC-1 E1 a 5CC-1 E4 e da 5CC-1 M1 a 5CC-1 M9 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- realizzazione di parcheggi interrati per circa mq 2.523 per un importo stimato in € 682.220,48 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-0 01 e 5CC-3 01 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01. allegati al PII.

#### Unità d'intervento n. 3 – Sottostazione Elettrica

- realizzazione delle infrastrutture stradali e dei relativi parcheggi a raso per un importo stimato in € 172.693,02 (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5SE-0 01 e 5SE-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6SE-01 allegati al PII;
- realizzazione degli impianti di urbanizzazione primaria (rete acquedotto, telecomunicazioni, illuminazioni etc.) per un importo stimato in € 27.787,63. (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole da 5SE-1 E1 a 5SE-1 E3 e da 5SE-1 M1 a 5SE-1 M5 e nel Computo metrico estimativo 6SE-01 allegati al PII;

Il totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui alle tre unità d'intervento suindicate è pari a € 5.314.460,57 (euro =).


#### **b) Opere di urbanizzazione secondaria**

##### Unità d'intervento n. 1 – De Gasperi Ovest

- realizzazione del verde a raso, piazze e parterre per un importo stimato in € 932.445,37. (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5DG-0 01 e 5DG-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII;
- ristrutturazione della caserma Carabinieri per un importo stimato in € 704.728,00 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5AR-1 01 (progetto di riqualificazione) e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII; il Soggetto Attuatore si impegna altresì a fornire, parzialmente, ai militari della Caserma dei Carabinieri, al termine dei lavori di ristrutturazione della Caserma, gli arredi delle camerate e degli uffici dei Comandanti.
- ristrutturazione della caserma Polstrada per un importo stimato in € 216.000,06 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5AR-2 01 (progetto di riqualificazione) e nel Computo metrico estimativo 6DG-01 allegati al PII.

##### Unità d'intervento n. 2 – Centro Città

- realizzazione del Grande Parco Centrale nell'area denominata "Centro Città" per un importo stimato in € 2.036.234,52 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-0 01 e 5CC-R P1 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;



- realizzazione di verde a raso per un importo stimato in € 128.894,04 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- realizzazione di piazze per un importo stimato in € 197.313,20 (euro =), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5CC-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;
- realizzazione della biblioteca dell'ambito territoriale "Centro Città" per un importo stimato in € 3.683.100,14 (euro), il tutto come meglio specificato nelle Tavole da 5CC-2 01 a 5CC-2 12 e nel Computo metrico estimativo 6CC-01 allegati al PII;

Unità d'intervento n. 3 – Sottostazione Elettrica

- realizzazione del verde a raso per un importo stimato in € 22.749,30. (euro ...=), il tutto come meglio specificato nelle Tavole 5SE-0 01 e 5SE-1 02 e nel Computo metrico estimativo 6SE-01 allegati al PII;

**6.2** Il totale delle opere di urbanizzazione primaria di cui sopra è pari a € 5.314.460,57 (euro =), di cui € 799.245,47 a fronte degli eventuali oneri dovuti, quale anticipazione, derivanti dal cambio di destinazione d'uso a destinazione terziaria del Trasformatore, e quindi il valore delle opere di urbanizzazione primaria riferite al PII è pari a 4.515.215,10.

Il totale delle opere di urbanizzazione secondaria ammonta ad € 12.316.956,44 (euro =).

**6.3** Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune di San Donato Milanese contestualmente al rilascio del primo titolo edilizio relativo agli edifici da realizzare nell'unità d'intervento n. 1 "De Gasperi Ovest" o n. 2 "Centro Città" la somma di € 550.000 che il Comune destinerà per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse agli interventi del presente PII e comunque ricadenti nel tessuto urbano consolidato.

L'importo totale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria riferite al PII di cui al punto 6.2 e della somma da versare di cui al precedente comma 6.3 è quindi pari a € **17.382.171,54** .=(euro ..... ) superiore agli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti (pari a € 6.911.182,97 - euro .....).

Il Comune da atto che con la realizzazione delle opere di cui al precedente comma 6.1 sono interamente assolti gli oneri di urbanizzazione per tutti gli interventi previsti





dal PII. In sede del rilascio del permesso di costruire e/o DIA il valore delle opere realizzate sarà verificato in relazione al costo effettivo delle stesse, secondo quanto stabilito dal successivo articolo 8.

- 6.4 Le opere di urbanizzazione primaria di sistemazione della viabilità verranno realizzate in parte, sul sedime di proprietà del Comune di San Donato Milanese, quale individuato con colore beige nelle planimetrie allegate sub. A-1/2/3. A tal fine il Soggetto Attuatore delle unità di intervento n. 1 e 2 riceverà in consegna dal Comune di San Donato Milanese il sedime necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di sistemazione della viabilità entro 30 (trenta) giorni dal rilascio del permesso di costruire relativo a dette opere.
- 6.5 Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune di San Donato Milanese, a progettare ed eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità ai progetti e ai computi metrici di massima approvati con il programma.
- 6.6 Il Soggetto Attuatore per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente articolo si impegna ad elaborare il progetto esecutivo da eseguire dalla Direzione Lavori e il Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione delle opere unitamente alla realizzazione delle opere da valutare in base al listino vigente delle opere edili della C.C.I.A.A. di Milano scontato del 20% - o ad esso allineato e in mancanza in base ai costi unitari riportati nei progetti definitivi delle singole opere.
- 6.7 Ove, sulla base delle risultanze della progettazione esecutiva l'importo della singola opera di urbanizzazione da realizzarsi a cura del Soggetto Attuatore superasse la soglia comunitaria stabilita dall'art. 6 della Direttiva 93/37 CEE (*ovvero dall'art. 7, lett. c*), della Direttiva 2004/18 CEE), ovvero dove richiesto dalla normativa nazionale in vigore, il Soggetto Attuatore dovrà affidare l'opera stessa nel rispetto delle procedure di gara previste dalla Direttiva medesima ovvero dalla normativa nazionale in vigore.

#### **ARTICOLO 7 – ESECUZIONE DELLA RESIDENZA PER ANZIANI E DELLA RESIDENZA SOCIALE**

- 7.1 Il Soggetto Attuatore dell'unità d'intervento n. 1 "De Gasperi Ovest" si impegna a realizzare a proprie cure e spese, sull'area di cui al precedente art. 5.1 lett. a) ultima alinea, un intervento aggiuntivo connesso alla qualità ed alla consistenza degli interventi disciplinati dal PII; tale intervento consiste nella realizzazione di un edificio da destinare a Residenza per Anziani e a Residenza Sociale, secondo il progetto allegato, di mq 4.500 circa di superficie complessiva per un importo pari a € 4.395.491,81 (euro).
- 7.2 L'edificio di cui al precedente comma verrà realizzato nel rispetto del cronoprogramma previsto per le opere da eseguire nell'unità d'intervento n. 1 e comunque contestualmente alla realizzazione degli edifici privati ricadenti in detta unità.
- 7.3 All'ultimazione dei lavori dell'edificio di cui al punto 7.1 si procederà al collaudo e alla consegna ai sensi di quanto disposto dal successivo art.8.

**ARTICOLO 8 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA DI CUI ALL'ART. 6 E DELL'EDIFICIO DI CUI ALL'ART. 7**

- 8.1 Il progetto esecutivo di ogni singola opera indicata ai precedenti artt. 6 e 7 sarà presentato al Comune di San Donato Milanese – corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto sulla base di quanto stabilito al precedente art.6.6 aggiornato -per quantità e non per prezzi unitari, che rimangono fissi ed invariabili per l'intera durata della convenzione - al momento della presentazione – nel rispetto dei termini indicati dai cronoprogrammi relativi alle tre unità intervento, secondo quanto stabilito dal successivo art. 10.
- 8.2 Durante l'esecuzione delle lavorazioni il Soggetto Attuatore si impegna a tenere, la contabilità dei lavori secondo quanto previsto dal RD 350/1895 e successive modificazioni ed integrazioni. L'introduzione di eventuali nuovi prezzi sarà soggetta alle medesime disposizione di legge di cui sopra. Qualora in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate, il relativo importo dovesse risultare inferiore rispetto a quello determinato ai sensi del precedente art.6, il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione comunale il corrispettivo determinato dalla differenza tra l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito del PII come determinato ai sensi del precedente art. 6 e gli importi finali quali risultanti in sede di collaudo. Nulla sarà invece dovuto dall'Amministrazione comunale al Soggetto Attuatore per l'eventuale maggiore

importo delle opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del PII, come determinato ai sensi del precedente art.6.

**8.3** Sono a carico del Soggetto Attuatore, oltre agli oneri della Progettazione, del Coordinamento della Sicurezza in fase di progettazione e esecuzione dei lavori, della Direzione Lavori e del Collaudo, in corso d'opera e finale, anche gli oneri derivanti dall'espletamento delle pratiche catastali, notarili, dei rilievi, delle pratiche inerenti il rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (ove necessario), ed ogni altra spesa necessaria per consegnare all'amministrazione comunale le opere di urbanizzazione finite a regola d'arte.

**8.4** Ad avvenuta ultimazione delle singole opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore darà immediata notizia al Comune di San Donato Milanese, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile, operazioni che il Comune di San Donato Milanese si impegna ad avviare, nominando il collaudatore in corso d'opera e finale e comunque non oltre sei mesi dalla stipulazione della presente convenzione. In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di effettuare anche collaudi in corso d'opera. Le menzionate operazioni di collaudo dovranno comunque essere concluse entro 180 giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori, che il Soggetto Attuatore si impegna a dare per iscritto; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato (positivo o negativo), l'obbligazione relativa all'opera ultimata, salvo che il ritardo dipenda da esigenze connesse ad interventi prescritti per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili – si intenderà adempiuta ed i titoli delle relative garanzie saranno proporzionalmente ridotti dell'importo delle opere realizzate. Resta comunque ferma la responsabilità per difetti e rovina. Il costo di tutte le richiamate operazioni di collaudo sarà a totale diretto carico del Soggetto Attuatore che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore (per iscritto) ed impartiti senza riserva di ulteriori successive prescrizioni non riferite all'esecuzione degli interventi già prescritti, al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra ed – in ogni modo – perfettamente utilizzabili. Ove il costo collaudato delle opere di urbanizzazione realizzate, valutato in sede di collaudo con i prezzi unitari del Computo Metrico Estimativo allegato alla presente convenzione – scontati del 20% rispetto ai listini di riferimento come indicato al comma 6.6 -, fosse inferiore al costo delle singole opere di urbanizzazione indicate ai precedenti articoli 6 e 7, il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere al Comune di San Donato Milanese – entro 60 giorni dalla formale richiesta, il conguaglio (il cui importo sarà soggetto a rivalutazione, applicando il medesimo incremento percentuale registrato dall'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati tra il mese di stipulazione della presente

convenzione ed il medesimo di avvenuto collaudo dell'opera). Non appena positivamente concluso il collaudo, il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire al Comune di San Donato Milanese il possesso delle aree e delle opere su di esso realizzate; di detto trasferimento sarà redatto verbale dal quale dovrà risultare il perfetto stato manutentivo delle opere realizzate e collaudate. Per le porzioni di terreno non cedute ma che potranno essere sede di pubblici servizi (rete fognaria, acquedotto, rete Energia elettrica, rete telefonia, rete illuminazione pubblica, ...) il Soggetto Attuatore riconosce al Comune il diritto di accesso, di ispezione e di esecuzione delle opere di manutenzione eventualmente necessarie, sempre che le stesse non competano al Soggetto Attuatore ovvero agli Enti erogatori dei Pubblici servizi.

- 8.5 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 6, sarà effettuata a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire o di denuncia di inizio di attività.
- 8.6 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, determinato in sede di rilascio di permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, in conformità delle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.
- 8.7 Qualora il valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo fosse inferiore all'importo totale dovuto a titolo di contributo concessorio secondo le tabelle vigenti alla data di presentazione del P.I.L., il Soggetto Attuatore verserà in denaro la differenza tra il valore di quanto realizzato e quanto dovuto.

#### **ARTICOLO 9 – INTERVENTI DI BONIFICA E/O MESSA IN SICUREZZA**

- 9.1 Il Soggetto Attuatore si impegna a sottoporre tutte le aree da edificare oggetto del Programma Integrato di Intervento ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità del suolo e del sottosuolo ai sensi del regolamento locale d'igiene, del regolamento edilizio e delle vigenti disposizioni ambientali, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalle vigenti normative o prescritte dall'ARPA Lombardia.
- 9.2 Qualora in seguito alle indagini di cui al precedente punto, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e/o messa in sicurezza, il Soggetto Attuatore s'impegna a provvedere a propria cura e spese, senza possibilità di scomputo

dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, all'esecuzione di tali interventi, secondo le modalità e le procedure previste dalla normativa vigente.

- 9.3** I livelli di qualità degli interventi di bonifica e/o messa in sicurezza dovranno essere riferiti alle specifiche utilizzazioni previste. Nel caso di eventuali e successive modificazioni alle destinazioni d'uso degli edifici privati e delle strutture di servizio pubblico, le stesse saranno condizionate al rispetto della normativa urbanistica in materia, con riguardo particolare alla disciplina dello standard, e alla esecuzione degli interventi di carattere migliorativo eventualmente richiesti per le diverse utilizzazioni, facendo sempre riferimento ai valori di concentrazione massimi ammissibili determinati secondo la normativa ambientale applicabile e relativi alle specifiche destinazioni d'uso.

#### **ARTICOLO 10 – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO**

- 10.1** Tutti gli interventi privati previsti dal PII dovranno essere realizzati dal Soggetto Attuatore entro e non oltre 10 anni (dieci) dalla data di stipulazione della presente convenzione.
- 10.2** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, invece, nonché l'opera di cui al precedente art. 8 dovranno essere realizzate ed ultimate entro i termini previsti dal cronoprogramma allegato al PII. La richiesta dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché l'opera di cui al precedente art. 7 dovrà essere effettuata almeno 6 mesi (sei) prima dalla data prevista dal cronoprogramma per l'inizio della relativa opera. Le opere di urbanizzazione e quella di cui all'art. 7 dovranno essere ultimate entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire.
- 10.3** I permessi di costruire e/o d.i.a. afferenti gli interventi edilizi privati non potranno essere rilasciati dal Comune di San Donato Milanese nel caso in cui il Soggetto Attuatore non abbia presentato i permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto della tempistica prevista dal cronoprogramma afferente alla relativa unità d'intervento.
- 10.5** Qualora le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e quella di cui all'art. 7 non siano completate entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, si applicherà quanto stabilito al successivo art. 11.

- 10.6** Il soggetto attuatore si impegna a realizzare le opere previste dal PII in conformità ai progetti costituenti il Programma stesso, assicurando però:
- a) che il Silos posto nella parte nord della zona De Gasperi Ovest sia traslato rispetto alla posizione prevista nel progetto, così da assicurare il rispetto dei 10 metri dal corso d'acqua denominato Spazzola, in adempimento a quanto previsto alla prescrizione n. 2 del parere della Provincia di Milano;
  - b) che siano mantenute le numerose specie arboree esistenti (individuate nella relazione agronomica allegata al progetto di PII) in particolare quelle che si attestano lungo i viali principali, in adempimento a quanto previsto alla prescrizione n. 4 del parere della Provincia di Milano;
- 10.7** Il soggetto attuatore si impegna ad attuare le prescrizioni specifiche che verranno date in occasione del rilascio dei Permessi di costruire, per la regolamentazione della viabilità connessa agli specifici insediamenti e per evitare l'attraversamento del traffico esterno ed il congestionamento della mobilità interna.
- 10.8** Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 93, comma 5, della L.R. n. 12/2005. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della legge regionale 11/3/2005, n. 12, come richiamato dall'art. 93, comma 5, della stessa legge, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà – in fase di esecuzione – introdurre modificazioni planivolumetriche senza bisogno di preventiva approvazione di variante al PII, a condizione che non risultino alterate le caratteristiche tipologiche di impostazione del programma, indicate nel planivolumetrico e nelle NTA del PII e del PRG e che non diminuisca la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.

#### **ARTICOLO 11 – GARANZIE E PENALITA'**

- 11.1** A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il Soggetto Attuatore presta contestualmente alla stipula della presente convenzione le seguenti fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario Istituto di Credito o primaria Compagnia di Assicurazione:

- una fidejussione e/o polizza fidejussoria rilasciata da .....  
per un importo pari a € ..... corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi compreso il costo della struttura di cui agli artt. 6 e 7, relative all'unità d'intervento denominata "De Gasperi Ovest";



- una fidejussione e/o polizza fidejussoria rilasciata da .....  
per un importo pari a € ..... corrispondente al costo delle opere di  
urbanizzazione primaria e secondaria, relativa all'unità d'intervento denominata  
"Centro Città";

- una fidejussione e/o polizza fidejussoria rilasciata da .....  
per un importo pari a € ..... corrispondente al costo delle opere di  
urbanizzazione primaria e secondaria, relativa all'unità d'intervento denominata  
"Sottostazione Elettrica".

**11.2** Le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore in base allo stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione effettuate nella relativa unità d'intervento e verranno restituite dal Comune di San Donato Milanese a seguito dell'esito positivo del collaudo dell'opera oggetto della garanzia.

**11.3** Nel caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché di quella di cui all'art. 7, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere le fidejussioni afferenti l'unità d'intervento ove è stato riscontrato l'inadempimento senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 (trenta) giorni, dal ricevimento, per gli adempimenti. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le fidejussioni relative all'unità d'intervento ove è stato riscontrato l'inadempimento. I relativi importi dovranno essere utilizzati dal Comune di San Donato Milanese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PII e non realizzate, salvo in ogni caso il risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune per l'inadempimento.

**11.4** In ogni caso il Soggetto attuatore, per ogni giorno di ritardo rispetto alle tempistiche previste dal Cronoprogramma di cui al precedente articolo 10.2, è obbligato a corrispondere al Comune di San Donato Milanese, all'atto del collaudo dell'opera in esecuzione, un importo pari a € 300,00 al giorno, sino ad un ammontare massimo del 10% dell'importo preventivato per l'esecuzione dell'opera medesima.

## **ARTICOLO 12 – CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

**12.1** Il Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio dei singoli permessi di costruire e/o al perfezionamento delle d.i.a., sarà tenuto a favore del Comune di San Donato



Milanese per gli interventi di cui all'art. 2, alla corresponsione del relativo contributo sul costo di costruzione nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni di legge in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

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

**13.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono qui di seguito le aree di ragione privata che residuano dopo le cessioni ed asservimenti all'uso pubblico della superficie complessiva di **mq. 48.787**, come individuate sui tipi planivolumetrici allegati al presente atto (**ALLEGATO B-1/2/3**):

Unità d'intervento n. 1 - De Gasperi Ovest

a) area fondiaria della superficie complessiva di **mq. 29.242** circa, individuata in tinta gialla e costituita dalle seguenti sub-aree denominate Superficie Fondiaria 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, come da allegato B1

Tali sub-aree sono individuate al catasto di San Donato Milanese come segue:

Superficie fondiaria 1: al foglio 5, mappale 30 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 5; est: foglio 5, mappale 5; sud: foglio 5, mappale 5; ovest: foglio 5, mappale 5;

Superficie fondiaria 2: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato sotto.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30; ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 3: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30; ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 4: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:





nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 5: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul  
tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 6: al foglio 5 mappali 30 (parte), 59 (parte) come meglio  
precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 59; sud: foglio 5, mappale 59;  
ovest: foglio 5, mappali 30 e 59;

Superficie fondiaria 7: al foglio 5 mappali 59 (parte), 60 (parte) come meglio  
precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 60; foglio 5, mappale 59; est: foglio 5, mappale 59; sud:  
foglio 5, mappali 59 e 60; ovest: foglio 5, mappale 60;

Superficie fondiaria 8: al foglio 5 mappali 30 (parte), 60 (parte) come meglio  
precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappali 30, 60; sud: foglio 5, mappale  
60; ovest: foglio 5, mappali 30 e 60;

Superficie fondiaria 9: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul  
tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 10: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul  
tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 11: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul  
tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 12: al foglio 5 mappale 30 (parte) come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 30; est: foglio 5, mappale 30; sud: foglio 5, mappale 30;  
ovest: foglio 5, mappale 30;

Superficie fondiaria 13: al foglio 5 mappali 61 (parte), 62 (parte), 63 (parte) e 94 (parte) come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 61; est: foglio 5, mappali 61, 94 e 63; sud: foglio 5, mappali 63, 94 e 62; ovest: foglio 5, mappale 94;

Superficie fondiaria 14: al foglio 5 mappale 94 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 94; est: foglio 5, mappale 94; sud: foglio 5, mappale 94;  
ovest: foglio 5, mappale 94;

Superficie fondiaria 15: al foglio 5 mappale 69 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 69; est: foglio 5, mappale 69; sud: foglio 5, mappale 69;  
ovest: foglio 5, mappale 69;

Superficie fondiaria 16: al foglio 5 mappale 69 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 69; est: foglio 5, mappale 69; sud: foglio 5, mappale 69;  
ovest: foglio 5, mappale 69;

Superficie fondiaria 17: al foglio 5 mappale 69 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 69; est: foglio 5, mappale 69; sud: foglio 5, mappale 69;  
ovest: foglio 5, mappale 69;

Superficie fondiaria 18: al foglio 5 mappale 69 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappale 69; est: foglio 5, mappale 69; sud: foglio 5, mappale 69;  
ovest: foglio 5, mappale 69;

Superficie fondiaria 19: al foglio 5 mappali 65 (parte) e 94 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 5, mappali 65 e 94; est: foglio 5, mappale 94; sud: foglio 5, mappali 65 e 94; ovest: foglio 5, mappale 65;

Unità d'intervento n. 2 - Centro Città

- b) area fondiaria della superficie complessiva di **mq. 16.460** circa, individuata in tinta gialla e costituita dalle seguenti sub-aree denominate Superficie Fondiaria 1, 2, 3, 4 come da allegato B2

Tali sub-aree sono individuate al catasto di San Donato Milanese come segue:

Superficie fondiaria 1: al foglio 16 mappale 83 (parte) e al foglio 17 mappale 5 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 16, mappale 83; est: foglio 5, mappale 5; sud: foglio 17, mappale 5 e foglio 16 mappale 83; ovest: foglio 16, mappale 83;

Superficie fondiaria 2: al foglio 17 mappale 5 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 17, mappale 5; est: foglio 17, mappale 5; sud: foglio 17, mappale 5; ovest: foglio 17, mappale 5;

Superficie fondiaria 3: al foglio 21 mappale 4 (parte) e mappale 10 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 21, mappale 4; est: foglio 21, mappali 4 e 10; sud: foglio 21, mappali 10, 178 e 174; ovest: foglio 21, mappali 10 e 4;

Superficie fondiaria 4: al foglio 21 mappali 179 (9) (parte), 4 (parte), 10 (parte), come meglio precisato sul tipo catastale in scala 1:1000 qui allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 21, mappale 4; est: foglio 21, mappali 4 e 10; sud: foglio 21, mappali 10 e 179 (9); ovest: foglio 21, mappali 179 (9) e 4;

Unità d'intervento n. 3 - Sottostazione Elettrica

- c) area fondiaria della superficie complessiva di **mq. 3.085** circa, individuata in tinta gialla e costituita dalla seguente sub-area denominata Superficie Fondiaria 1 come da allegato B3

Tale area è individuata al catasto di San Donato Milanese come segue:

Superficie fondiaria 1: al foglio 14. con il mappale 70 (parte), come meglio precisato sul citato tipo catastale allegato.

COERENZE da nord in senso orario:

nord: foglio 14 mappale 225; est: foglio 14 mappale 70; sud: foglio 14 mappale 210; ovest: foglio 14 mappale 70 .

**13.2** Ferma restando la facoltà di intervenire separatamente sulle tre unità di intervento, in caso di alienazione di porzioni delle singole unità di intervento delle aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine al pagamento del contributo concessorio, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, nonché in ordine alla prestazione delle relative garanzie, restano in capo al Soggetto Attuatore, almeno come soggetto coobbligato e solidale. Il Soggetto Attuatore potrà richiedere di essere liberato dalle obbligazioni di cui sopra come soggetto coobbligato e solidale, presentando apposita istanza al Comune che non potrà irragionevolmente negare il proprio benessere, sempre che il subentrante, o i subentranti purché riuniti in Consorzio, abbia, o abbiano, prestato le medesime garanzie del Soggetto Attuatore.

**13.3** Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante.

Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

#### **ARTICOLO 14 – CONTROVERSIE**

**14.1** Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il foro competente è quello di Milano.

**14.2** Con la firma della presente convenzione il Soggetto Attuatore rinuncia al ricorso presentato presso il TAR Lombardia, sede di Milano, notificato al Comune di San Donato Milanese in data 09/07/2002 prot. 20736, per l'annullamento della deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 09.04.02 di approvazione del Piano Particolareggiato "Centro Cittadino" e ad ogni pretesa inerente il ricorso citato passata, presente e futura.

#### **ARTICOLO 15 – SPESE E TASSE**

**15.1** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico della Società..... e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e dodici copie semplici dell'atto e della relativa nota di



trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... da consegnare al Comune di San Donato Milanese entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

Le società invocano tutte le norme di agevolazione in vigore.

- 15.2** Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, a rimborsare al Comune, all'atto della stipula della presente convenzione, le spese tecniche, ex L. 109/04, sostenute dal medesimo per la redazione della Variante al PRG conseguente all'approvazione del PII, le quali sono forfettizzate in € 20.000 (euro ventimila/00).

**ARTICOLO 16 – CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/01.**

- 16.1** Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 viene allegato al presente atto sotto la lettera "....." il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto del programma integrato intervento, rilasciato dal Comune di San Donato in data, prot..... determinazione .....

- 16.2** Le Parti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.

Letto, confermato e sottoscritto,

**ASIO S.r.l.**  
Viale Brenta, 27/29  
20139 MILANO  
P. IVA 13232740

