

CONVENZIONE ANNESSA ALLA VARIANTE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
RELATIVO ALLA ZONA "D4" - TERZIARIA DI LIVELLO COMPENSORIALE DI
ESPANSIONE IN COMUNE DI ASSAGO.

L'anno [●], questo giorno [●] del mese di [●], in Milano, nel mio studio in via [●], n. [●], davanti a me [●], notaio in [●], iscritto presso il collegio notarile di [●], sono personalmente comparsi i Signori:

- [●], nato a [●], il [●], domiciliato per la carica in Assago, via dei Caduti n. 7, presso la casa comunale, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di dirigente responsabile dell'Area Gestione del Territorio e Patrimonio e rappresentante negoziale del "COMUNE DI ASSAGO" (c.f. 80101990150), con sede nella casa comunale, munito degli occorrenti poteri a quanto *infra*, ai sensi dell'art. 4 comma 2 d.lgs. 165/2001 e 107 commi 2 e 3 lett. c) d.lgs. 267/2000, allo scopo autorizzato con deliberazione del Consiglio comunale n. [●] in data [●] e in data [●], in copia conforme qui allegata *sub* "1";

da una parte (di seguito il "Comune"),

- [●], nato a [●], il [●], domiciliato per la carica in Milano, via Tamburini n. 13, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di amministratore delegato della società "MILANOFIORI 2000 S.R.L.", con sede in Assago, via G. Di Vittorio, n. 6, con capitale sociale di € 510.000,00, c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano 12985120158, munito degli occorrenti poteri a quanto *infra*, in forza di deliberazione consiliare in data [●], in estratto autentico qui allegata *sub* "2";
- [●], nato a [●], il [●], domiciliato per la carica in Milano, via Tamburini

 1

n. 13, il quale dichiara di intervenire al presente atto in qualità di amministratore delegato della società "BRIGHT S.R.L.", con sede in Milano, via Tamburini, n. 13, con capitale sociale di € [●], c.f. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Milano [●], munito degli occorrenti poteri a quanto *infra*, in forza di deliberazione consiliare in data [●], in estratto autentico qui allegata *sub* "3";

dall'altra parte (di seguito rispettivamente indicate come "Milanofiori" e "Bright", e collettivamente indicate come "Parte Attuatrice"),

nel seguito collettivamente indicate anche come le "Parti".

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo,

premessi che

A) il 18 aprile 2005 fu sottoscritta tra le Parti la convenzione (di seguito la "Convenzione Originaria") del piano particolareggiato relativo alla zona "D4" – Terziaria di livello comprensoriale di espansione in Comune di Assago (nel seguito il "PP D4"), con atto a rogito del notaio dott. Alfonso Colombo, di Milano, rep. 123253, racc. 16991 (registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 29 aprile 2005, al n. 2878, Serie 2, e trascritta presso l'Ufficio del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, il 4 maggio 2005 ai numeri 63539 / 32867);

B) la Convenzione Originaria prevede oneri urbanizzativi, per *standard*, cessioni, asservimenti, prestazioni diverse a carico della Parte Attuatrice, in misura superiore a quanto dovuto *ex lege*; fra l'altro, essa obbligò la Parte Attuatrice a realizzare opere viabilistiche, *infra* ed *extra* comparto, denominate convenzionalmente "viabilità interna", "viabilità 1", "viabilità 2", "viabilità 3", "viabilità 4" e "viabilità 5", delle quali le opere di "viabilità interna", "viabilità 1"

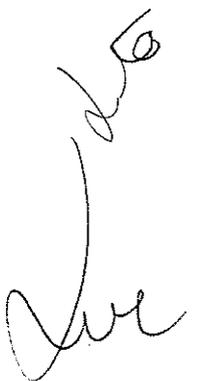
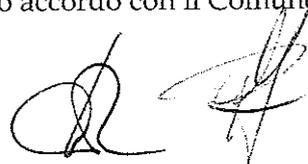
SP
SP
SP

SP *SP*

e "viabilità 2" - eccetto il peduncolo di collegamento, ora sostituito dalla viabilità denominata "viabilità 2/b" - (complessivamente "viabilità interna" "viabilità 1" e "viabilità 2") denominata "Viabilità infracomparto", sono state realizzate dalla Parte Attuatrice, e sono da anni in uso, previ gli opportuni adempimenti e verifiche tecnico-formali di idoneità;

C) il 3 giugno 2008 fu sottoscritta tra le Parti la convenzione (di seguito la "Convenzione Prima Variante") annessa alla prima variante al PP D4, con atto a rogito del notaio dott. Alfonso Colombo, di Milano, rep. 135.826, racc. 20472 (registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 3 in data 16 giugno 2008, al n. 16230, Serie 1T, e trascritta presso l'Ufficio del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di [●], in data [●] ai numeri [●] / [●]);

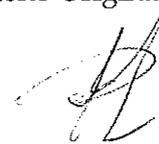
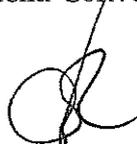
D) con la Convenzione Prima Variante, rispetto all'originario assetto convenzionale, fra l'altro: *i*) furono rimodulate le destinazioni d'uso, fermo il quantitativo complessivo della superficie lorda di pavimento ("s.l.p."), con conversione di parte della s.l.p. a destinazione commerciale, para commerciale e ricettiva, in s.l.p. a destinazione residenziale e terziaria; *ii*) fu conseguentemente adeguato lo *standard* e modificato l'assetto delle opere di urbanizzazione secondaria, prevedendo, fra l'altro, la realizzazione nel comparto D4 di un plesso scolastico articolato in una scuola d'infanzia e una scuola primaria, con caratteristiche costruttive analoghe a quelle dei plessi scolastici di più recente costruzione nel Comune di Assago; *iii*) nell'ambito della s.l.p. a destinazione terziaria fu prevista la riserva di quota di 4.000 mq. di s.l.p., per un periodo di tre anni, a usi universitari o para universitari, con impegno della Parte Attuatrice a insediarvi una struttura accademica o altro istituto universitario o para universitario, previo accordo con il Comune;



E) in relazione ai contenuti della Convenzione Originaria e della Convenzione Prima Variante, la Parte Attuatrice ha: *i)* realizzato una parte delle funzioni private previste dal piano particolareggiato, entrata in uso già da anni, previi i debiti adempimenti tecnico-formali; *ii)* progettato per intero la viabilità extracomparto, sino al livello esecutivo *ex art.* 93 d.lgs. 163/2006, sostenendone i costi, unitamente a quelli per la messa a punto degli atti necessari alla indizione e celebrazione della gara *ex art.* 32 d.lgs. 163/2006 per l'affidamento dei relativi lavori, oltre che sostenendo oneri per l'acquisizione delle aree necessarie alla suddetta viabilità, sia in termini di acquisizioni bonarie, sia in termini di messa a disposizione del Comune delle risorse per il pagamento di indennità espropriative e di occupazione; *iii)* realizzato al rustico l'immobile destinato a ospitare il suddetto plesso scolastico primario - d'infanzia;

F) la Convenzione Originaria definì, nel combinato disposto dell'art. 3.5 e 3.6, gli "elementi e caratteri tipologici essenziali" del PP D4, individuando fra gli stessi: *i)* i tracciati viabilistici; *ii)* le altezze massime ammissibili, nel rispetto delle sagome dei fabbricati previsti; *iii)* la dotazione minima globale delle aree e dei parcheggi da cedere o asservire all'uso pubblico; *iv)* l'individuazione e la dotazione minima complessiva delle aree a verde per urbanizzazione secondaria;

G) in corso di attuazione del PP D4, si è manifestata l'esigenza di un'ulteriore sua modifica sotto più concorrenti profili (in parte comportanti la necessità di una variante al piano regolatore generale vigente, e in parte recepibili in mere varianti al PP D4 stesso), con conseguente necessità di una organica revisione dell'assetto vigente in forza della Convenzione Originaria e



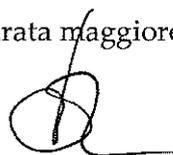
della Convenzione Prima Variante;

H) le modifiche apportate alla l.r. 12/2005 dalla l.r. 7/2010 hanno permesso al Comune la *"VII variante al PRG vigente, ai sensi della L.R. 12/2005, secondo le procedure degli art. 2 e 3 ex L.R. 23/1997"*, adottata con deliberazione consiliare 30 marzo 2010, n. 12, e approvata con omologa deliberazione 28 luglio 2010, n. 40, avente ad oggetto anche la modifica di taluni aspetti dell'assetto viabilistico risultante dal PP D4, dalla Convenzione Originaria e dalla Convenzione Prima Variante;

I) a seguito dell'approvazione della variante di p.r.g. di cui alla premessa precedente, il Consiglio comunale di Assago ha adottato, con deliberazione [●], n. [●], una seconda variante al PP D4 (la *"Seconda Variante al PP D4"*), poi approvata con deliberazione consiliare [●], n. [●], avente i contenuti meglio specificati nelle pattuizioni di cui all'articolato che segue;

J) l'approvazione della settima variante al p.r.g. e della Seconda Variante al PP D4 richiede alle Parti il correlativo adeguamento degli impegni convenzionali di cui alla Convenzione Originaria e alla Convenzione Prima Variante, limitatamente alle parti specificate nell'articolato che segue;

K) la Convenzione Prima Variante ha previsto all'art. 5 la sostituzione dell'art. 19 lett. e) della Convenzione Originaria prevedendo che *"la Parte Attuatrice s'impegna a riservare con vincolo di destinazione per usi universitari e strutture affini a quelle universitarie, per un periodo di tre anni dalla data di realizzazione della relativa struttura, una quota degli edifici terziari pari a 4.000 mq di slp, da ubicare nell'edificio denominato U12/R3, quale denominato nella tavola U21 bis var della variante del Piano Particolareggiato"*; il Comune auspica l'individuazione di un soggetto disposto a un insediamento di durata maggiore rispetto a quella



minima stabilita dalla Convenzione Prima Variante, individuazione da effettuare in tempi congrui, decorsi infruttuosamente i quali si riterrà venuto meno il vincolo sopra rammentato;

L) in data 31 ottobre 2008, con atto per notaio Alfonso Colombo, rep.137.929, racc. 22.118, Milanofiori ha ceduto a Bright srl una porzione dell'area ricompresa nel perimetro del PP D4;

premessò altresì che

M) in occasione e in vista della stipulazione della Convenzione Seconda Variante PPD4 le Parti hanno reputato opportuno definire una serie di profili afferenti assetti economici strettamente correlati alle restanti pattuizioni ed oggetto della Convenzione Seconda Variante, e hanno pertanto proceduto in tal senso con pattuizione in data [●], preceduta da deliberazione di Giunta comunale [●];

N) appare inoltre opportuna la conferma dell'interpretazione dell'art. 13 della Convenzione Originaria in tema di liquidazione dei contributi sul costo di costruzione e del conseguente svincolo delle fidejussioni già prestate in occasione della formazione dei titoli edilizi in essere;

tutto ciò premessò e ritenuto parte integrante e sostanziale di questo atto unitamente alle pattuizioni richiamate, le Parti

convengono e stipulano

quanto segue.

Art. 1 – Elementi tipologici essenziali

1.1. Nell'art. 3.6 della Convenzione Originaria, come modificato dalla Convenzione Prima Variante, il settimo alinea viene così sostituito, assumendo la denominazione di "3.6 VAR":



“- le altezze massime ammissibili degli edifici già ultimati, nonché degli edifici per i quali alla data di approvazione della Seconda Variante del PP D4 non sia stato ancora promosso il procedimento per la formazione del titolo a costruire, e per gli edifici in relazione ai quali, alla stessa data di approvazione della Seconda Variante del PP D4, non sia stata ancora formalmente dichiarata la fine dei lavori, sono stabilite in ml. 10 in altezza oltre le sagome di massimo ingombro degli edifici indicate nelle tavole di piano U22 var e U23 var. Oltre dette sagome non potranno essere realizzati più di due piani abitabili, ferma restando la complessiva s.l.p. prevista dal PPD4”.

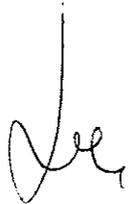
Art. 2 - Opere di urbanizzazione primaria

2.1. L'insieme delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a scomputo dei corrispondenti contributi *ex art. 16 d.p.r. 380/2001*, risultante dalla Convenzione Originaria e confermato dalla Convenzione Prima Variante, è modificato nel senso di cui ai seguenti commi.

2.2. La Parte Attuatrice si impegna ad effettuare interventi di carattere viabilistico sui tratti graficamente individuati nell'elaborato allegato sub “4”.

2.3. In relazione a quanto previsto dal comma precedente: gli interventi sui tratti campiti in colore giallo nella tavola ivi citata andranno realizzati in sostituzione della “viabilità 3”, della “viabilità 4” e della “viabilità 5” di cui alla Convenzione Originaria, lotti di viabilità che, pur distinti, sono complessivamente denominati “viabilità di connessione autostradale”; gli interventi di cui ai tratti campiti in colore rosso nella tavola stessa, saranno di adeguamento della viabilità esistente di viale Milanofiori, venendo complessivamente denominati “viabilità di adeguamento viale Milanofiori”.

2.4. In conseguenza di quanto stabilito ai due commi precedenti, nell'art. 5.1 della Convenzione Originaria, il paragrafo “A1” viene sostituito come di



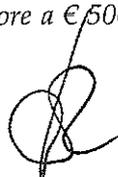
seguito, assumendo la denominazione di "A1 VAR":

"alle singole opere di viabilità denominate "viabilità 1", "viabilità 2", "viabilità 2/b", "viabilità 3 VAR", "viabilità 4 VAR", "viabilità 5 VAR", "complanare ovest" (di seguito, le viabilità 2/b, viabilità 3 VAR, viabilità 4 VAR, Viabilità 5 VAR e la complanare ovest sono denominate complessivamente "viabilità di connessione autostradale") e alla "viabilità di adeguamento viale Milanofiori", corrispondono i preventivi sommari di spesa e quantificati in:

- € 218.288,00 per la viabilità 1;
- € 2.109.239,00 (dedotta la quota relativa al peduncolo di collegamento con la viabilità 3) per la viabilità 2;
- € 980.762,24 per la viabilità 2b;
- € 5.988.228,95 per la viabilità 3 VAR;
- € 5.774.269,40 per la viabilità 4 VAR;
- € 4.482.374,65 per la viabilità 5 VAR;
- € 890.646,13 per la complanare ovest;
- € 877.669,90 per la viabilità di adeguamento viale Milanofiori;

e dunque complessivamente in € 21.321.478,27, compresi gli oneri per la sicurezza, le spese tecniche, gli imprevisti, il costo per gli espropri e gli indennizzi (il tutto così come meglio individuato negli elaborati e allegati alla Seconda Variante del PP D4 "Opere di urbanizzazione primaria – sezione strade").

La Parte Attuatrice si impegna alla realizzazione diretta del prolungamento del cavalcavia nell'area Cantalupa nella posizione graficamente schematizzata nell'allegato grafico sub 5, sostenendone gli oneri entro i limiti di un contributo (di seguito il "Contributo Cantalupa"), in ogni caso non superiore a € 500.000,00; il Contributo



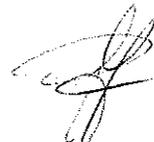
Cantalupa comprende: **a)** spese di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, nonché le eventuali indagini preliminari funzionali alla progettazione stessa; **b)** ogni onere, indennitario, tecnico, notarile o di ogni altra natura per l'acquisizione od occupazione (anche coattive) di aree eventualmente necessarie alla realizzazione dell'opera; **c)** oneri di celebrazione di eventuali procedure di affidamento dell'appalto, ove necessarie; **d)** lavori di realizzazione dell'opera ivi compresi gli oneri per la sicurezza; **e)** imprevisti nella realizzazione dell'opera; **f)** oneri di affidamento della direzione dei lavori e per il relativo compenso; **g)** oneri di collaudo; **h)** le spese legali comunque afferenti a: progettazione, affidamento dell'appalto e degli incarichi professionali connessi, espropriazione, contenzioso in sede esecutiva (di seguito ciascuna di esse denominata "Voce di Spesa" e, pluralmente, "Voci di Spesa").

. In merito si procederà come segue. A seguito dell'approvazione del progetto definitivo, e sulla base dell'inerente quadro economico, il Comune impegnerà in bilancio l'eventuale differenza fra il complesso degli oneri stimati per le Voci di Spesa e il Contributo Cantalupa a carico della Parte Attuatrice, dedotte le somme sino a quel momento già pagate per Voci di Spesa, sulla scorta dei documenti giustificativi prodotti dalla Parte Attuatrice stessa.

Dopo che la Parte Attuatrice avrà curato la stesura del progetto esecutivo, e dopo che il Comune l'avrà validato, saranno avviate le eventuali procedure di affidamento dei lavori. In relazione agli esiti dell'affidamento, e con riferimento al prezzo di affidamento:

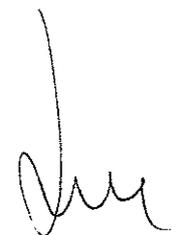
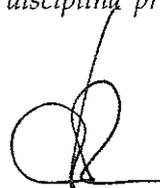
a) se il prezzo di affidamento supererà il Contributo Cantalupa (dedotti da esso gli oneri sino a quel momento già sostenuti per le Voci di Spesa), si procederà come segue:

a1) verrà verificata la differenza fra il prezzo di affidamento e il Contributo Cantalupa (dedotti da esso gli oneri sino a quel momento già sostenuti per le Voci di Spesa),



determinandosi così la "Differenza Cantalupa"; a2) gli oneri per il pagamento all'appaltatore di ogni stato di avanzamento dei lavori verranno ripartiti fra le Parti proporzionalmente, con riferimento alle percentuali derivanti dal rapporto tra, per la Parte Attuatrice, il Contributo Cantalupa (dedotti gli oneri sino a quel momento già sostenuti per le Voci di Spesa) e il prezzo di affidamento e, per il Comune, dal rapporto tra la Differenza Cantalupa e il prezzo di affidamento; a3) le rispettive percentuali determinate ai sensi del punto precedente saranno applicate anche alla ripartizione degli oneri relativi alle ulteriori Voci di Spesa che fosse necessario sostenere in relazione alla realizzazione dell'opera; a4) in ogni caso la contribuzione della Parte Attuatrice si arresterà allorché la stessa abbia sostenuto oneri per Voci di Spesa pari ai € 500.000,00 costituenti l'entità massima e non superabile del Contributo Cantalupa; a5) dal momento dell'esaurimento del Contributo Cantalupa, il Comune dovrà sopportare per intero ogni onere per le Voci di Spesa, corrispondendo alla Parte Attuatrice le somme dovute dalla Parte Attuatrice ai suoi creditori in relazione a Voci di Spesa; a tal fine il Comune si riserva la preventiva verifica della congruità degli importi richiesti dalla Parte Attuatrice in base alla correlata documentazione; la corresponsione delle somme dal Comune alla Parte Attuatrice dovrà comunque avvenire in tempo utile a scongiurare la mora della Parte Attuatrice verso i propri creditori;

b) se la differenza fra il prezzo di affidamento dell'opera e il Contributo Cantalupa (dedotti da esso gli oneri sino a quel momento già sostenuti per le Voci di Spesa) sarà negativa, gli oneri per le Voci di Spesa saranno sostenuti dalla Parte Attuatrice fino alla concorrenza massima del Contributo Cantalupa; raggiunto comunque questo limite massimo, ogni eventuale ulteriore onere per Voci di Spesa sarà per intero sostenuto dal Comune applicandosi in tal caso la disciplina prevista dal precedente punto a5)."



2.5. In conseguenza delle modifiche apportate dai commi precedenti, la prima parte dell'ultimo capoverso dell'art. 5.1 della Convenzione Originaria viene così modificata: *"L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sopradescritte comporta un costo complessivo pari a € 28.030.655,11 (al quale andrà aggiunto il Contributo Cantalupa) secondo quanto risulta dalla stima sommaria di spesa del progetto preliminare delle singole opere allegato alla Convenzione Originaria per quanto riguarda la viabilità 1, la viabilità 2 (dedotta la quota relativa al peduncolo di collegamento con la viabilità 3), la viabilità interna, le reti e gli impianti di urbanizzazione primaria e secondo quanto risulta dalla stima sommaria di spesa del progetto preliminare avanzato delle singole opere allegato alla Seconda Variante del PP D4 , per quanto riguarda la viabilità 3 VAR, la viabilità 4 VAR, la viabilità 5 VAR , la complanare ovest e la viabilità di adeguamento viale Milanofiori.*

2.6. Fermo restando che tutti i titoli amministrativi necessari alla legittima realizzazione della *"viabilità di connessione autostradale"* (ivi inclusa la realizzazione del prolungamento cavalcavia Cantalupa) e della *"viabilità di adeguamento viale Milanofiori"* dovranno essere rilasciati dal Comune per quanto di competenza, mentre per le restanti necessarie autorizzazioni di competenza non esclusivamente comunale, il Comune si impegna a usare la massima diligenza per perseguirne l'ottenimento, la Parte Attuatrice si impegna a realizzare la *"viabilità di connessione autostradale"* (ivi inclusa la realizzazione del prolungamento cavalcavia Cantalupa) e la *"viabilità di adeguamento viale Milanofiori"*, nei tempi rispettivamente indicati nel cronoprogramma (documento allegato alla presente convenzione sub "6", che sostituisce il cronoprogramma già allegato alla Convenzione Originaria e si intende quindi allegato alla Convenzione Originaria come allegato "G VAR"),

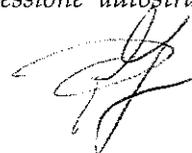


a decorrere: a) quanto alla Viabilità di Connessione autostradale, dall'ottenimento o rilascio dell'ultimo titolo, assenso, nulla osta, benessere comunque qualificato necessario alla legittima esecuzione della "viabilità di connessione autostradale", con riferimento a ogni parte o componente, e comunque una volta che sia messo a disposizione della Parte Attuatrice, a cura del Comune, l'intero complesso delle aree sulle quali condurre l'intervento; b) quanto alla Viabilità di Adeguamento Viale Milanofiori, dalla sottoscrizione della Convenzione Seconda Variante, e comunque una volta che sia messo a disposizione della Parte Attuatrice, a cura del Comune, l'intero complesso delle aree sulle quali condurre l'intervento, nonché siano ottenuti o rilasciati tutti i titoli amministrativi, comunque denominati, necessari alla legittima realizzazione dell'intervento stesso.

2.7. In considerazione di quanto stabilito dal precedente comma, l'art. 5.5 della Convenzione Originaria, confermato dalla Convenzione Prima Variante, è sostituito come segue, assumendo la denominazione di "5.5 VAR": *"5.5 Le opere di cui ai precedenti commi 5.2 e 5.3 dovranno essere ultimate dal soggetto attuatore in accordo a quanto previsto dal cronoprogramma sub all. G VAR, fatti comunque salvi i ritardi derivanti da eventuali opposizioni di terzi per le aree non in disponibilità delle Parti, ovvero quelli dovuti ad eventuali azioni giudiziarie nel caso in cui la Parte Attuatrice sia tenuta ad applicare le procedure ad evidenza pubblica.*

In particolare il verde primario dovrà essere ultimato entro 48 mesi dal conseguimento del titolo abilitativo previsto per poter iniziare l'attività edificatoria relativa agli edifici ubicati in prossimità dello stesso, salvo impedimenti o ritardi purché non imputabili in alcun modo alla Parte Attuatrice."

2.8. In relazione agli interventi di "viabilità di connessione autostradale" (ivi



inclusa la realizzazione del prolungamento cavalcavia Cantalupa) e di "adeguamento di viale Milanofiori", onde consentire alla Parte Attuatrice di adempiere ai suoi obblighi il Comune si impegna a promuovere ogni adempimento finalizzato all'ottenimento delle autorizzazioni da parte degli altri enti competenti e a promuovere la messa a disposizione del complesso delle necessarie aree da parte di chi ne sia oggi proprietario anche ai fini della decorrenza dei termini di esecuzione degli interventi, come specificato al comma 2.6.

Art. 3- Garanzie fideiussorie

3.1. La Parte Attuatrice provvederà alla sottoscrizione di fideiussione bancaria o assicurativa, a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione del garantito, di importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria previsto all'art. 2 della presente Convenzione Seconda Variante in sostituzione delle opere di urbanizzazione primaria previste nella Convenzione Originaria e nella Convenzione Prima Variante, a garanzia dell'integrale esatto adempimento delle stesse nonché del puntuale rispetto dei termini di realizzazione previsti nel cronoprogramma allegato alla presente convenzione.

3.2. Il Comune provvederà alla riduzione parziale delle polizze fideiussorie contratte dalla Parte Attuatrice relativamente alle opere di urbanizzazione primaria previste dalla Convenzione originaria e dalla Convenzione Prima Variante alla sottoscrizione della presente Convenzione Seconda Variante; contestualmente alla sottoscrizione di quest'ultima e condizionatamente al ricevimento dell'attestazione di riduzione parziale delle polizze fideiussorie di cui sopra, la Parte Attuatrice provvederà a consegnare al Comune le polizze



fideiussorie di cui al comma 1 del presente articolo.

3.3. Quanto alle opere di urbanizzazione primaria già collaudate in via provvisoria all'atto della sottoscrizione della presente Convenzione, il Comune provvederà alla corrispondente riduzione delle polizze fideiussorie entro 20 giorni dal collaudo positivo delle stesse in via definitiva.

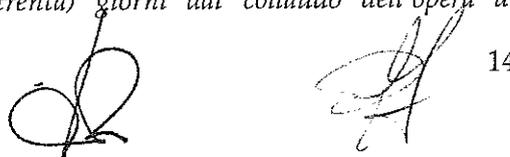
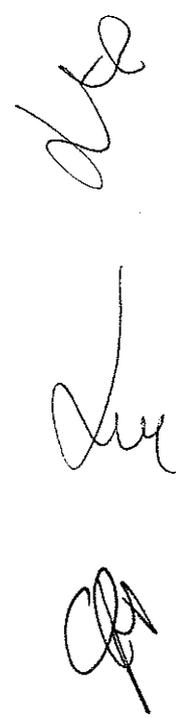
Art. 4 – Disposizioni sullo *standard*

4.1. Poiché la Seconda Variante non comporta variazioni del quadro funzionale e della s.l.p. insediata, rimane immutato il fabbisogno di *standard* complessivo.

4.2. Alla luce della disciplina di cui all'art. 4 della presente Convenzione Seconda Variante, a seguito della decisione comunale di localizzare fuori dal comparto PP D4 il plesso scolastico contemplato dalla Convenzione Prima Variante, per il quale è già stato realizzato al rustico un edificio in corso di completamento, è stabilito che l'edificio stesso sarà destinato a funzione terziaria (immutato il quantitativo complessivo di 218.000 mq. di s.l.p. insediabile nel comparto PP D4). Pertanto, il sedime dell'edificio non è più computato fra le aree a *standard*.

4.3. In considerazione di quanto previsto dal comma 1 e dal comma 2 di questo articolo, nell'art. 6.2 var della Convenzione Originaria, nella formulazione a seguito della Convenzione Prima Variante, i paragrafi "A" e "B" sono così sostituiti, assumendo la denominazione di "A var" e "B var":

- "A var) a cedere gratuitamente al Comune, che accetta, l'area di mq. 76.915,2 da destinare a verde pubblico quale individuata in tinta verde scuro nella tavola n. U21 bis var VAR allegata alla Seconda Variante al PP D4; la Parte Attuatrice provvederà alla cessione di detta area entro 30 (trenta) giorni dal collaudo dell'opera di



urbanizzazione prevista dal PP D4 su tale area; detta opera di urbanizzazione dovrà essere realizzata entro la scadenza della presente convenzione”;

- “B var) a costituire servitù perpetua di uso pubblico per le piazze e verde attrezzato sulle aree di mq. 24.203,7, quali individuate in tinta arancione nella tavola U21 bis var VAR”.

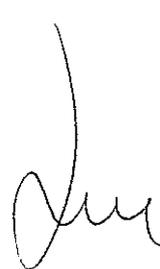
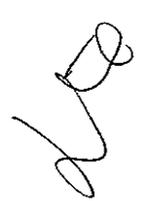
In sede di realizzazione del piano particolareggiato saranno ammesse lievi rettifiche quantitative, in aumento o in diminuzione e senza effetti onerosi, del verde a *standard* derivanti dalle interferenze con i tracciati viabilistici e infrastrutturali, tracciati che saranno più precisamente individuati e dimensionati solo in fase di progettazione esecutiva.

4.4. In relazione all’art. 6.5 della Convenzione Originaria, ove si avvalga della facoltà di rettifica, ivi prevista con riferimento ai parcheggi, la Parte Attuatrice non potrà sostituire parcheggi a raso altro che con parcheggi parimenti a raso o in struttura, mentre in nessun caso parcheggi in struttura potranno essere sostituiti con parcheggi a raso.

4.5. Per quanto concerne il sistema viabilistico, sono confermati a carico della Parte Attuatrice gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all’art. 4.5. della Convenzione Originaria.

Art. 5 – Opere di urbanizzazione secondaria

5.1. Nell’art. 3 della Convenzione Prima Variante, l’art. 3.2 lett. a) è così sostituito, assumendovi la denominazione di “art. 3.2 a) VAR”: *“opere scolastiche da i) progettare a cura e spese della Parte Attuatrice in funzione di specifiche indicazioni progettuali che il Comune predisporrà in forma scritta (di seguito “Specifiche”) e ii) realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice fuori dal comparto D4 nella misura corrispondente al fabbisogno indotto dalle quote residenziali*



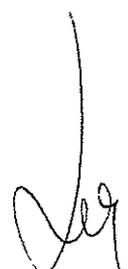
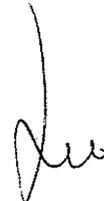
di cui al PP D4, e quindi per mq. 210,00 di scuola per l'infanzia, per 250,00 mq. di scuola primaria e per mq 286,50 per scuola media, con caratteristiche costruttive analoghe, impianti compresi, arredi esclusi, rispetto ai plessi scolastici di più recente costruzione presenti nel territorio di Assago, e perciò per un costo massimo al mq di € 1.200,00 (euro milleduecento/00), inclusivi di ogni onere progettuale, tecnico, per imprevisti e per la sicurezza; dette opere scolastiche dovranno essere realizzate entro trentasei mesi dall'approvazione di ciascuno dei relativi progetti; resta salva la facoltà del Comune di chiedere, in luogo delle suddette opere, la corrispondente monetizzazione integrale, decorsi due anni dalla sottoscrizione della Convenzione Seconda Variante e sempre che non sia stato dato precedentemente avvio, su richiesta scritta del Comune, alle attività di progettazione delle opere stesse; in tal caso la Parte Attuatrice provvederà ad effettuare il pagamento entro e non oltre novanta giorni dalla richiesta, senza necessità di previa diffida da parte del Comune".

5.2. In conseguenza a quanto previsto nel precedente comma, nell'art. 3 della Convenzione Prima Variante, la lett. c) del comma 3.2 è soppressa, al pari del comma 3.3, del comma 3.4 e dell'art. 19 lett. b) della Convenzione Originaria.

5.3. In conseguenza a quanto previsto dal primo comma del presente articolo, l'art. 3.5 della Convenzione Prima Variante è modificato come segue assumendo la denominazione di 3.5 VAR: "il Soggetto Attuatore dovrà presentare al Comune di Assago all'atto della sottoscrizione della presente convenzione idonea fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo di euro 895.800,00 pari al costo massimo complessivo delle opere scolastiche di cui all'art. 3.2. a) VAR".

Art. 6 – Oneri di urbanizzazione

6.1. L'art. 9.2 della Convenzione Originaria è sostituito come segue, assumendo la denominazione di art. "9.2. var":



"Oltre ai parcheggi in struttura e ai parcheggi a raso, la Parte Attuatrice eseguirà le altre opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 5 a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, ovvero:

- la viabilità 1, la viabilità 2 (dedotta la quota relativa al peduncolo di collegamento con la viabilità 3) per un valore di € 2.327.527,00;

- la viabilità interna di cui all'art. 5 comma 1 lett. A.2, per un valore di € 2.070.913,60;

- la viabilità di connessione autostradale, la viabilità di adeguamento viale Milanofiori, di cui all'art. 5, comma 1, lett. A.1 VAR per un valore di € 18.993.951,27;

- le reti e gli impianti e le altre prestazioni di cui all'art. 5, comma 1, lett. B, per un valore di euro 3.769.472,83;

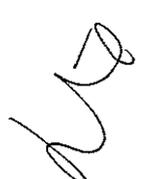
- il verde primario, per un valore di euro 868.790,41;

e quanto sopra per un importo complessivo di € 28.030.655,11, oltre gli impegni afferenti all'importo massimo aggiuntivo di euro 500.000,00 per la realizzazione del prolungamento del Cavalcavia Cantalupa nei termini di cui all'articolo 5.1 lett. A.1 VAR della presente Convenzione, per un totale complessivo di € 28.530.655,11 (ventottomilionicinquecentotrentamilaseicentocinquantacinque/11), superiore quindi a quello degli oneri tabellari."

Art. 7 – Ultimazione e trasferimenti delle opere.

7.1. L'art. 11.1 della Convenzione Originaria è sostituito come segue, assumendo la denominazione di art. "11.1 var":

"Il Comune provvederà, a spese della Parte Attuatrice, a tutti i collaudi delle opere di urbanizzazione, incluse quelle di cui all'art. 3.2 lett. a) var della Convenzione Prima Variante, come modificata dalla Convenzione Seconda Variante, affidando l'incarico a professionista individuato e scelto all'inizio dei lavori, anche ai fini dei collaudi in corso



d'opera.

La Parte Attuatrice dovrà essere per tempo informata di tutti i collaudi, alle cui operazioni dovranno presenziare i suoi tecnici."

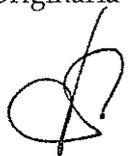
7.2. L'art. 11.3 della Convenzione Originaria è sostituito come segue, assumendo la denominazione di art. "11.3 var":

"Ogni opera di urbanizzazione (ivi inclusi i parcheggi, da asservire o cedere all'uso pubblico) oggetto di singolo titolo edilizio (o atto con effetti equivalenti) sarà collaudata, sia in via provvisoria sia in via definitiva, autonomamente. Per ciascuna opera il collaudo definitivo sarà eseguito dal Comune, sempre a spese della Parte Attuatrice, entro e non oltre 365 giorni dal relativo collaudo provvisorio. Decorsi 365 giorni dalla data della propria effettuazione, ciascun collaudo provvisorio acquisirà automaticamente valore di positivo collaudo definitivo.

Nel caso di mancato rispetto, per fatto del Comune o del tecnico da esso incaricato, dei termini temporali per ciascun collaudo provvisorio previsto dal comma 2 di questo articolo, la Parte Attuatrice si riserva la facoltà di eseguire, a sua cura e spese, previa diffida ad adempiere notificata al Comune, il collaudo provvisorio stesso, avvalendosi di tecnico designato da parte degli Ordini degli architetti o ingegneri di Milano.

Ove alla data di sottoscrizione della Convenzione Seconda Variante un'opera di urbanizzazione sia già stata oggetto di collaudo provvisorio e siano decorsi 365 giorni dalla data di effettuazione dello stesso, il Comune avrà un termine ulteriore di 45 (quarantacinque) giorni per l'effettuazione del collaudo definitivo; ove non intervenga il collaudo definitivo entro detto ulteriore termine di 45 (quarantacinque) giorni, le opere già oggetto di collaudo provvisorio si intenderanno collaudate positivamente in via definitiva."

7.3. L'art. 11.4 della Convenzione Originaria è sostituito come segue,



assumendo la denominazione di art. "11.4 var":

"Dal momento di ciascun singolo collaudo definitivo decorrerà l'obbligo del Comune di prendere in consegna e/o quello di formalizzare (per le aree, le opere e i manufatti per i quali ciò sia previsto) con la Parte Attuatrice gli atti di cessione o di asservimento previsti a favore del Comune in relazione a ciascuna opera oggetto di collaudo, in forza della presente Convenzione Seconda Variante, senza necessità di atto ulteriore, con l'esecuzione degli adeguamenti catastali conseguenti, a cura e spese della Parte Attuatrice."

7.5. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria è soppresso l'art. 5.11.

7.6. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria l'art. 4.3 è sostituito come segue, assumendo la denominazione di art. "4.3 var":

"nel termine e con le modalità di cui all'art. 11.4 var si trasferirà al Comune la proprietà delle aree afferenti il verde di urbanizzazione primaria pari a mq 11.859,7 (individuate con specifica campitura nella tavola U21 bis var VAR e nell'allegato al preventivo sommario di spesa – opere di urbanizzazione primaria – ambito stradale 10 bis), nonché le aree eventualmente necessarie per la realizzazione delle opere di cui all'art. 5, comma 1, lettera B.

Parte attuatrice provvederà altresì alla realizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico come meglio regolamentati ai successivi artt. 6 e 8, fermo restando che i relativi manufatti si trasferiranno al Comune o saranno asserviti a suo favore nel termine e con le modalità di cui all'art. 11.4 var."

7.7. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria il secondo periodo dell'art. 4.4 è soppresso.

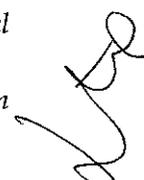
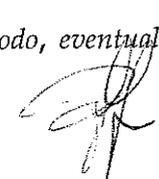
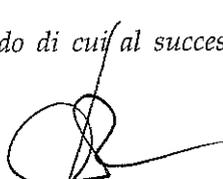


7.8. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria l'art. 4.5 è sostituito come segue, assumendo la denominazione di art. "4.5 var": *"La Parte Attuatrice s'impegna ad eseguire tali opere, a sua cura e spese, ai sensi del successivo art. 5, e a conservarle, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fino a 30 giorni successivi all'intervenuto collaudo definitivo di ciascuna delle opere di cui si tratta, salvo che per le aree destinate a verde primario (di cui al terzo comma del presente articolo) e per la viabilità interna (di cui all'art. 5, comma 1, lettera A.2) per le quali è prevista la manutenzione ordinaria a carico della Parte Attuatrice per 20 anni dalla ultimazione delle opere previste per attrezzare le stesse, e salvo quanto disposto dall'art. 8.4 VAR per la manutenzione dei parcheggi a raso e dall'art. 8.5 VAR per la manutenzione dei parcheggi in struttura."*

7.9. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria nell'art. 8.4, che assume perciò la denominazione di art. "8.4 var", il primo periodo è sostituito come segue:

"Per quanto concerne i parcheggi a raso di cui alla lett. "C" dell'art. 6.2, la Parte Attuatrice per sé o i suoi aventi causa li avrà in gestione perenne garantendone l'uso pubblico con le modalità che verranno concordate con il Comune entro 90 giorni dal momento del collaudo definitivo secondo quanto stabilito dall'art. 11.3 var, e con l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria oltre alla facoltà di recintarli."

7.10. In considerazione della disciplina di cui ai commi precedenti, nella Convenzione Originaria l'art. 8.5, che assume perciò la denominazione di art. "8.5 var", è sostituito come segue: *"Per i parcheggi di cui alla lett. "D" dell'art. 6.2 la Parte Attuatrice per sé o i suoi aventi causa li avrà in gestione per almeno 30 anni decorrenti dalla definizione dell'accordo di cui al successivo periodo, eventualmente*



rinnovabili, garantendone comunque l'uso pubblico con l'obbligo della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le tariffe e le modalità di gestione (eventualmente anche tramite una società partecipata dal Comune e dalla Parte Attuatrice), nonché la ripartizione degli utili al netto dei costi di manutenzione e gestione, l, e degli ammortamenti, verranno concordate fra le Parti entro 90 giorni dal positivo certificato di collaudo, ovvero dall'assunzione di valenza di collaudo definitivo del collaudo provvisorio secondo quanto stabilito dall'art. 11.3 var".

Art. 8 – Funzione terziaria universitaria o parauniversitaria.

8.1. A decorrere dalla sottoscrizione della presente Convenzione Seconda Variante del PP D4, è sospesa per un anno l'applicazione della lett. e-var) dell'art. 19 della Convenzione Originaria, introdotta dall'art. 5 della Convenzione Prima Variante, onde consentire a Comune e Parte Attuatrice di selezionare un soggetto di natura universitaria o parauniversitaria interessato a stabilirsi per un periodo superiore al triennio.

8.2. Scaduto il termine di cui al comma precedente senza che sia stato sottoscritto con un operatore universitario o para universitario un contratto di locazione, tutte le previsioni dell'art. 5 della Convenzione Prima Variante cesseranno di avere effetto e dovranno intendersi integralmente abrogate, liberando così Parte Attuatrice da ogni obbligo a ciò correlato

Art. 9 – Contributo straordinario linea metropolitana.

9.1. La Parte Attuatrice si impegna a versare al Comune, a titolo di contributo straordinario per la linea metropolitana, la somma di € 800.000,00 (euro ottocentomila/00).

9.2 Le modalità di corresponsione e di compensazione del contributo



straordinario di cui al comma 1 sono regolate dalla Pattuizione fra le Parti richiamata alla premessa M) di questa Convenzione.

Art. 10 – Allegati e Documenti.

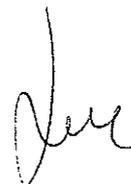
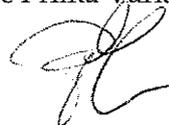
10.1. Sono allegati alle presente convenzione i seguenti elaborati:

1. Poteri di firma per l'amministrazione comunale;
2. Poteri di firma per Milanofiori 2000 Srl;
3. Poteri di firma per Bright Srl;
4. Schema grafico interventi viabilistici extracomparto;
5. Elaborato grafico per l'individuazione del prolungamento Cavalcavia Cantalupa;
6. Cronoprogramma.

10.2. La Seconda Variante del PP D4 è costituita dalla relazione alla variante che integra e modifica la relazione illustrativa originaria e quella della Prima Variante al PP D4, e dai seguenti elaborati in unico fascicolo qui allegati sotto "6" che sostituiscono, ove indicato, gli elaborati di cui all'originario PP D4 e alla Prima Variante del PP D4:

- U 21 bis var VAR Tavola regime dei suoli;
- Opere di urbanizzazione primaria – sezione strade
 - o Relazione illustrativa;
 - o Progetto preliminare;
 - o Stima sommaria di spesa;

10.3. Tutti gli elaborati di cui al precedente art. 10.2, il cronoprogramma di cui all'art. 10.1 e i dati quantitativi contenuti nella presente Convenzione Seconda Variante sostituiscono ed integrano i rispettivi elaborati e i rispettivi dati quantitativi della Convenzione Originaria e della Convenzione Prima Variante.



10.4. In sede di interpretazione, in caso di contrasto tra le previsioni della Convenzione Originaria, della Convenzione Prima Variante e della presente Convenzione Seconda Variante, prevarranno le previsioni di quest'ultima.

Art. 11 – Spese per la redazione degli atti.

11.1. Le spese sostenute dal Comune per la presente convenzione, ivi comprese quelle relative alla consulenza e assistenza legale per la redazione della stessa, rimangono integralmente a carico della Parte Attuatrice.

Art. 12 – Interpretazione dell'art. 13 della Convenzione Originaria.

12.1. Con volontà negoziale interpretativa retroattiva, le Parti convengono sul fatto che l'art. 13 della Convenzione Originaria determina la necessità di liquidare i contributi sul costo di costruzione afferenti a ciascun titolo edilizio, con esclusivo riferimento al momento della formazione del titolo edilizio stesso, e dunque con esclusione di qualsiasi adeguamento o conguaglio, comunque denominato, successivo a quel momento.

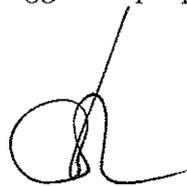
Art. 13– Foro competente.

13.1. Il foro competente è quello di Milano.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me lo sottoscrivono in segno di conferma, omessa la lettura degli allegati per volontà del consulente per volontà dei comparenti medesimi.

Art. 14 – Rinunce al contenzioso

14.1. La Parte Attuatrice si impegna, con la sottoscrizione della presente convenzione, a rinunciare ai contenziosi pendenti di cui ai ricorsi nn. RG 1401/2010, 1739/2010 con annessi motivi aggiunti proposti da Milanofiori contro il Comune.



14.2. La rinuncia verrà formalizzata nei modi di legge entro trenta giorni dalla stipulazione di questa Convenzione.

14.3. La rinuncia viene formalmente accettata dal Comune già con la sottoscrizione di questa Convenzione, e avverrà a spese compensate. Ai fini di entrambe queste esigenze il Comune sottoscriverà altresì gli atti di rinuncia sottopostigli dalla Parte Attuatrice.

Art. 15- Disposizioni finali

15.1. Atteso che la Seconda Variante al PPD4 recepisce il ridisegno dell'assetto infrastrutturale portato dalla settima variante al p.r.g. approvata con deliberazione consiliare 28 luglio 2010, n. 40, le Parti convengono di modificare l'art. 14.1 della Convenzione Originaria, che assume la denominazione di art.

14.1 VAR, come segue: *"la presente convenzione ha una validità di anni dieci decorrenti dalla data della sua stipulazione, ovvero, per le opere di urbanizzazione previste da varianti al piano particolareggiato, decorrenti dalla stipulazione delle successive convenzioni in variante che contemplino dette nuove opere, fermi restando gli obblighi per ciascuna Parte in ordine, per quanto di competenza, al rispetto delle tempistiche definite nei crono programmi afferenti alle nuove opere di urbanizzazione medesime, nonché in relazione a tutte le garanzie pattuite e correlate al rispetto delle tempistiche medesime"*.

15.2 Le Parti si danno reciprocamente atto che, per quanto non è espressamente modificato dalla presente Seconda Variante al PP d4, continueranno a permanere valide ed efficaci le statuizioni contenute nella Convenzione Originaria così come modificate nella Convenzione Prima Variante.

