

ATTO INTEGRATIVO E MODIFICATIVO DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 26 MARZO 2019 PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DELL'AMBITO DENOMINATO "MILANO 4 YOU"

TRA

da una parte

[●], nato a [●], il [●], domiciliato per la carica presso la casa comunale di Segrate (MI), il quale interviene nella qualità di [●] e in rappresentanza del **Comune di Segrate**, con sede in Segrate (MI), via I° Maggio, codice fiscale 01703890750, ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 dello Statuto Comunale, munito degli occorrenti poteri in forza di [●], n. [●] del [●] [●] [●], che in copia conforme all'originale si allega al presente atto *sub* "**Allegato 1**" e a quanto infra autorizzato in forza di delibera della Giunta Comunale del [●] [●] [●] n. [●]/[●],

(di seguito, il "**Comune**");

E

dall'altra parte:

[●], nato a [●] il [●] [●] [●] e residente a [●], in via [●] n. [●], codice fiscale [●], domiciliato per la carica in Milano, via [●] n. [●], il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di [●] e legale rappresentante della società **Sagitta Società di Gestione del Risparmio - Società per Azioni**, in forma abbreviata "**Sagitta S.G.R. S.P.A.**", con sede legale in Milano, via Lanzone n. 31, codice fiscale n. 01653630564, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 01527180382, capitale di Euro [●] ([●]), i.v., iscritta al R.E.A. di Milano al numero [●], iscritta all'albo delle società di gestione del risparmio tenuto dalla Banca d'Italia al numero 36, in qualità di gestore del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Fondo Aster" con sede in Milano, codice fiscale [●], (di seguito, il "**Fondo**"), a quanto infra autorizzato in forza di [●] del [●] [●] [●], di cui all'estratto autenticato da me Notaio in data odierna che si allega al presente atto *sub* "**Allegato 2**", e nell'interesse esclusivo del Fondo,

(di seguito, il "**Soggetto Attuatore**");

E

Angelo Turi, nato a Gioia del Colle il 13 aprile 1966 e residente a Milano, in via Soncino n.1, C.F. TRU NGL 66D13 E038T, domiciliato per la carica in Milano, via Victor Hugo n. 3, il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società **R.E.D. S.r.l.**, in qualità di general contractor e project manager nominato dal Soggetto Attuatore, iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi - numero di iscrizione e codice fiscale e Partita IVA: 08721980962, con sede legale in Milano (MI) via Victor Hugo n. 3, con capitale di Euro 280.000,00

(duecentoottantamila/zero zero) i.v., iscritta al R.E.A. di Milano al numero 2044448, tale nominato con delibera dell'assemblea dei soci in data [●] [●] [●], munito di ogni più occorrente potere di ordinaria e straordinaria amministrazione (di seguito, “**Red**”);

E

Angelo Turi, nato a Gioia del Colle il 13 aprile 1966 e residente a Milano, in via Soncino n.1, codice fiscale TRU NGL 66D13 E038T, domiciliato per la carica in Cernusco sul Naviglio, Strada Statale 11 Padana Superiore n. 2/B, il quale interviene alla stipula del presente atto in qualità di procuratore della società **Sei Oltre S.r.l.** iscritta al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi - numero di iscrizione e codice fiscale e Partita IVA: 05646010966, con sede legale in Cernusco Sul Naviglio (MI) strada Statale 11 Padana Superiore n. 2/b, con capitale di Euro 11.000,00 (undicimila/zero zero), i.v., iscritta al R.E.A. di Milano al numero 1837175, in forza di [●] in data [●] [●] [●], che in copia conforme all'originale si allega al presente atto *sub* “**Allegato 3**”, che interviene in qualità di soggetto proprietario di una porzione di area all'interno del perimetro del P.I.I. in oggetto (di seguito, “**Sei Oltre**”);

(il Comune, il Soggetto Attuatore, Red e Sei Oltre, congiuntamente, le “**Parti**”)

PREMESSO CHE

- A. il Comune, il Soggetto Attuatore e Sei Oltre, come sopra indicate, sono proprietarie delle seguenti aree site in Comune di Segrate:
- a. il Comune delle aree indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], e censite nel Catasto Terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●];
 - b. il Soggetto Attuatore delle aree indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], e censite nel Catasto Terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●];
 - c. Sei Oltre delle aree indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], e censite nel Catasto Terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●];
- B. in passato le aree sopra descritte erano parte del Programma Integrato di Intervento (“P.I.I.”) per l’ambito “Cascina Boffalora” (di seguito, il “**P.I.I. Cascina Boffalora**”), approvato con Deliberazione C.C. n. 145 del 20 dicembre 2004, in variante al Piano Regolatore Comunale (“P.R.G.”) allora vigente;
- C. a seguito dell’approvazione del P.I.I. Cascina Boffalora, le parti private e il Comune avevano sottoscritto, in data 27 luglio 2005, una convenzione a rogito Notaio Luigi Cecala di Milano, rep. n. 21307/5618, registrata a Milano 3 in data 1 agosto 2005, al n. 10606 Serie 1T e trascritta a Milano 2 in data 2 agosto 2005, ai nn. 121797/63262, 121798/63263 e 121799/63264 (di seguito, la “**Prima Convenzione**”);

- D. in attuazione della Prima Convenzione, nell'ambito di riferimento erano state eseguite le seguenti opere di urbanizzazione:
- a. opere di urbanizzazione primaria e sottoservizi (PdC n. 28/05 rilasciato in data 11 gennaio 2006 e relativa proroga in data 15 gennaio 2009) comprendenti: opere di viabilità di interesse comunale e provinciale, nonché opere di formazione di sottoservizi tecnologici;
 - b. opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri - viabilità interna al P.I.I. Cascina Boffalora per l'accesso da via Di Vittorio al passo carraio del lotto 1 e relativi sottoservizi tecnologici (PdC rilasciato in data 21 aprile 2010 n. 13/10, quale variante al PdC n. 28/05);
 - c. opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri II° stralcio - viabilità interna al P.I.I. Cascina Boffalora per l'accesso da via Vespucci al lotto 2, e relativi sottoservizi tecnologici, parcheggi e opere complementari (PdC rilasciato in data 3 ottobre 2011 n. 8/11, quale variante al PdC n. 28/05);
- E. nell'ambito delle opere previste dalla Prima Convenzione, era inoltre stato realizzato un intervento di edilizia residenziale, in parte libera (per una superficie pari a 9.399 mq) e in parte convenzionata (12.769 mq), all'interno dei lotti 1, 1bis e 2;
- F. con Deliberazione C.C. n. 11 del 14 febbraio 2012, è stato approvato il Piano di Governo del Territorio ("P.G.T") del Comune di Segrate, pubblicato sul B.U.R.L. n. 19 in data 9 maggio 2012;
- G. contemporaneamente al variare della disciplina urbanistica comunale, si è modificato l'assetto proprietario delle aree facenti parte dell'originario P.I.I. Cascina Boffalora, da ultimo trasferite in parte al Soggetto Attuatore, ed in parte alla società Sei Oltre, come meglio delineato alla premessa A che precede;
- H. a seguito dei cambiamenti intercorsi sia a livello proprietario, sia nella disciplina urbanistica di riferimento, nonché del mutamento delle esigenze urbanistiche, economiche e sociali del territorio, con riferimento all'ambito oggetto del P.I.I. Cascina Boffalora, in seguito ridenominato "Milano 4 You", il Soggetto Attuatore e il Comune hanno concordato l'approvazione di un nuovo P.I.I.;
- I. un primo progetto (di seguito, il "**P.I.I. Milano 4 You 2016**") è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 6/2017 in data 20 febbraio 2017;
- J. successivamente è stata approvata una variante al P.G.T. del Comune con Deliberazione C.C. n. 32 del 13 luglio 2017, pubblicata sul B.U.R.L. n. 46 in data 15 novembre 2017;
- K. l'elaborato Allegato 08a – "*Schede Ambiti di trasformazione*" al Documento di Piano della variante di P.G.T. individua l'ambito del P.I.I. Milano 4 You 2016 quale ambito di trasformazione denominato "TR Cascina Boffalora" per il quale le previsioni del P.I.I. hanno efficacia prevalente sulle previsioni

della variante al P.G.T. stessa;

- L. in particolare, tra le prescrizioni progettuali contenute nella scheda suddetta e relative all'intervento nell'ambito, si precisa che lo stesso dovrà comprendere anche il *“recupero della cascina Boffalora (compresa ricostruzione della casa padronale) con funzioni culturali e di interesse collettivo”*;
- M. il P.I.I. Milano 4 You 2016 è stato dichiarato decaduto in data 22 maggio 2018, per mancata stipula della relativa convenzione attuativa;
- N. a seguito di apposita istanza del Soggetto Attuatore, con Deliberazione G.C. n. 146/2018, in data 27 settembre 2018 è stato approvato un nuovo P.I.I. per l'ambito *“Milano 4 You”* (di seguito, il **“P.I.I. Milano 4 You 2018”**, e più semplicemente, il **“P.I.I.”**), avente i medesimi contenuti del P.I.I. Milano 4 You 2016, dichiarato decaduto;
- O. in data 26 marzo 2019 le Parti, come sopra indicate, hanno sottoscritto la convenzione attuativa del P.I.I. Milano 4 You 2018, con atto a rogito notaio Pasquale Matarrese di Milano, rep. n. 140256/35245, registrata a Milano 2 in data 4 aprile 2019 al n. 17431, serie 1T e trascritta a Milano 2 in data 5 aprile 2019 al nn. 43263 gen. e 28480 part., (di seguito, la **“Seconda Convenzione”**);
- P. con la Seconda Convenzione, il Comune e il Soggetto Attuatore hanno disciplinato obblighi e diritti reciproci, modificando e sostituendo integralmente i precedenti accordi intercorsi con riferimento all'ambito del P.I.I. in esame, ma facendo salvi gli interventi già realizzati e di cui alla premessa S che precede;
- Q. in particolare, la Seconda Convenzione prevede la realizzazione di un intervento con insediamento di funzioni residenziali, commerciali e direzionali, oltre a standard privati e all'esecuzione delle opere pubbliche connesse;
- R. ai fini della progettazione e dell'esecuzione dell'intervento, nell'ambito del P.I.I., la Seconda Convenzione individua n. 4 unità di coordinamento progettuale (*“UCP”*), a loro volta suddivise in unità minime di intervento (*“UMI”*), da attuarsi in conformità a quanto previsto nelle Norme Tecniche di Attuazione (*“NTA”*), nonché nel rispetto delle tempistiche delineate nel cronoprogramma (le NTA e il cronoprogramma, rispettivamente, allegati *sub Doc. 06* e *sub Doc. 07* alla Seconda Convenzione);
- S. in particolare, all'articolo 2, par. 2.2 della Seconda Convenzione è previsto che siano realizzate:
 - a. nuove costruzioni di edilizia libera per una s.l.p. pari a 69.808 mq (al netto e in aggiunta rispetto a quanto ad oggi già realizzato, come sopra descritto), suddivise in:
 - i. 55.808 mq ad uso residenza libera in condominio (al netto e in aggiunta a quanto già realizzato in esecuzione della Prima Convenzione);
 - ii. 4.500 mq ad uso residenza libera in casa monofamiliare;

- iii. 4.000 mq ad uso direzionale/uffici;
 - iv. 5.500 mq ad uso commerciale, di cui mq.3.000 di media distribuzione e mq.2.500 di esercizi di vicinato; e
- b. nuove costruzioni di standard privato per una s.l.p. pari a 20.000 mq, così ripartite:
- i. 8.500 mq ad uso social housing (residenziale sociale);
 - ii. 1.000 mq ad uso tecnologico;
 - iii. 2.500 mq ad uso sport e ricreazione;
 - iv. 5.000 mq ad uso residenza per anziani;
 - v. 3.000 mq ad uso cultura, culto, arti e scienze.
- T. a seguito della stipula della Seconda Convenzione sono mutate sia le esigenze espresse dal mercato immobiliare per il territorio, sia gli interessi pubblici sottesi all'esecuzione dell'intervento e in considerazione dei quali erano stati definiti gli impegni del Soggetto Attuatore per la realizzazione delle opere di interesse pubblico;
- U. alla luce di quanto premesso, si è resa necessaria una ridefinizione delle NTA e un aggiornamento del cronoprogramma delle opere, che superino e sostituiscano i relativi allegati *sub* Doc. 06 e Doc. 07 alla Seconda Convenzione;
- V. in considerazione, inoltre, degli effetti sinergici positivi generati, per tutto il territorio di contesto, dalla compresenza nel P.I.I. di destinazioni d'uso differenti, nonché alla luce delle nuove previsioni di variante al P.G.T. che equiparano la destinazione ricettiva alla funzione terziaria, con riferimento alle funzioni ammesse negli interventi di edilizia libera del P.I.I. si è ritenuto opportuno prevedere la possibilità di insediare la funzione ricettiva;
- W. stanti, altresì, le esigenze espresse dalle istituzioni territoriali in merito alla necessità di nuove residenze universitarie, si è ritenuto di inserire come nuovo standard privato la possibilità di insediamento di uno studentato;
- X. avuto riguardo, ancora, alle scelte pianificatore adottate dall'Amministrazione nell'ambito della citata variante al P.G.T., con riferimento all'indice dei posti auto pertinenziali - modificato da 1,5 a 1,2 posti auto per singola unità immobiliare residenziale – le Parti ritengono necessario aggiornare la Seconda Convenzione, adeguando il progetto alle nuove prospettive in tema di mobilità privata fatte proprie dalla pianificazione comunale, fermo restando che la percentuale di 0,3 posti auto per singola unità immobiliare sarà comunque garantita da un aumento nella medesima proporzione dei posti auto pubblici;

- Y. considerato, altresì, quanto richiesto dal P.I.I. con riferimento al recupero con funzioni culturali e di interesse collettivo della cascina Boffalora di cui alla premessa C, le Parti hanno concordato che la “ricostruzione della casa padronale” avvenga attraverso l’edificazione di un corpo di fabbrica di nuova realizzazione e con un linguaggio architettonicamente riconoscibile, annesso al corpo di fabbrica della cascina esistente, con una occupazione di suolo che corrisponde a quella del nucleo di prima fabbricazione di detto edificio;
- Z. tenuto conto, infine, sotto il profilo della sostenibilità dell’intero intervento, del rispetto del principio di massimizzazione delle risorse idriche, è sorta l’opportunità di migliorare la strategia energetica prevista per l’ambito del P.I.I., sostituendo la realizzazione di una centrale termica con un nuovo sistema di riscaldamento, raffrescamento e irrigazione delle aree verdi, mediante scambio termico dell’acqua presa dalla falda a monte con successiva reimmissione in pozzi di resa alla falda a valle;
- AA. alla luce di quanto sopra, in data [●] (P.G. n. [●]) il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune una proposta di variante al P.I.I. Milano 4 You 2018;
- BB. la proposta di variante è stata adottata con Deliberazione G.C. n. [●] del [●] (di seguito, la “Variante”);
- CC. a seguito della pubblicazione del testo adottato, esaminate le osservazioni presentate ed espresse le relative controdeduzioni, la Variante è stata definitivamente approvata con Deliberazione G.C. n. [●] del [●];
- DD. la Variante approvata dalla Giunta Comunale con il provvedimento sopra citato è costituita dalla seguente documentazione, depositata in atti del Comune di Segrate:
- [●]
- EE. a seguito dell’approvazione della Variante, le Parti intendono sottoscrivere il presente atto al fine di apportare alla Seconda Convenzione le modifiche discendenti dalla Variante medesima (l’“Atto”).

TUTTO CIÒ PREMESSO, LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE.

1. PREMESSE E ALLEGATI

Le premesse, con gli atti e i documenti in esse richiamati, e gli allegati indicati negli articoli che seguono, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto.

2. OGGETTO

Il presente Atto interviene al fine di adeguare alle nuove esigenze espresse dalle Parti le previsioni contenute nella Seconda Convenzione, i criteri e le modalità di esecuzione degli interventi, nonché le tempistiche di attuazione del P.I.I. Milano 4 You 2018. Con il presente Atto le Parti intendono provvedere alla modifica

della Seconda Convenzione, tanto nella disciplina dei vari articoli, quanto nei documenti e negli elaborati alla stessa allegati, nei modi di seguito riportati.

3. INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLE PREVISIONI DELLA SECONDA CONVENZIONE

Gli elaborati grafici e i documenti allegati alla Seconda Convenzione, nonché i riferimenti agli stessi devono intendersi sostituiti dagli allegati alla Variante elencati alla premessa DD che precede, secondo quanto riportato nella tabella comparativa seguente:

[•]

Le Parti concordano che la Seconda Convenzione sia modificata e integrata come di seguito riportato.

*

L'articolo 2 (“*Oggetto e durata*”) della Seconda Convenzione è riformulato nel modo seguente:

“Articolo 2

Oggetto e durata

2.1. La presente convenzione disciplina le obbligazioni tra Soggetto Attuatore e Comune quali dipendenti e connesse dall'attuazione del P.I.I. Milano 4 you 2018, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28 della L. n. 1150/1942 e degli articoli 93 e 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.

Le Parti si danno reciprocamente atto ed accettano che le predette obbligazioni hanno integrale efficacia novativa, ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1230 e seg. cod. civ., rispetto ad ogni precedente pattuizione riguardante lo sviluppo del compendio immobiliare qui dedotto, con particolare riguardo alla Prima Convenzione e al P.I.I. Milano 4 you, le quali sono pertanto abrogate ed estinte ad ogni effetto a far tempo dalla presente stipula, ferma restando la legittimità di quanto già realizzato in attuazione della Prima Convenzione.

2.2. Il Soggetto Attuatore si impegna nei confronti del Comune ad attuare il P.I.I. Milano 4 you 2018 realizzandone integralmente le parti pubbliche e private secondo le normative vigenti, previo conseguimento di uno o più titoli abilitativi edilizi costituiti, in libera alternativa, da provvedimenti amministrativi espliciti o da dichiarazioni liberalizzate d'inizio attività. Si applicano, al riguardo l'articolo 41 della legge regionale 11 marzo 2005 n° 12 e l'articolo 19 della legge 7 agosto 1990 n° 241. È fatto salvo il ricorso alle discipline statali o regionali di maggior favore che sopravvengano in futuro nel corso dell'attuazione del Piano.

In particolare ciò avverrà realizzando nuove costruzioni di edilizia libera per una superficie lorda di pavimento (SLP urbanistica, computata secondo le definizioni delle NTA del P.I.I. Milano 4 you) di mq.69.808 (al netto e in aggiunta rispetto a quanto ad oggi già realizzato) e nuove costruzioni di standard

privato (i.e.: servizi privati d'interesse generale) per una superficie lorda di pavimento (SLP urbanistica, computata secondo le definizioni delle NTA del P.I.I. Milano 4 you 2018 di mq.20.000, ~~ess~~ ripartite **nelle seguenti sub-funzioni:**

Edilizia libera:

- mq. 55.808 ad uso residenza libera in condominio (al netto e in aggiunta a quanto già realizzato in esecuzione della Prima Convenzione);
- mq. 4.500 ad uso residenza libera - ville;
- mq. 4.000 ad uso direzionale/uffici/**ricettivo**;
- mq. 5.500 ad uso commerciale, di cui mq.3.000 di media distribuzione e mq.2.500 di esercizi di vicinato;

A richiesta del Soggetto Attuatore, sono ammesse rimodulazioni e modifiche quantitative della slp relativa alle singole sub-funzioni di edilizia libera sopra elencate, senza necessità di variante al P.I.I. Milano 4 you 2018, anche a seguito di traslazione di slp tra le diverse Unità di Coordinamento Progettuali e tra un'unità minima di intervento e l'altra, fino ad un massimo del 20% della slp in uscita per singole sub-funzioni così come sopra ripartite, ferma restando la quantità massima di slp prevista per gli interventi di edilizia libera.

Qualora la variazione della slp relativa alle singole sub-funzioni di cui al precedente paragrafo comporti un aumento dei carichi urbanistici previsti, in sede di rilascio dei titoli abilitativi dovranno essere effettuati gli adeguamenti degli importi corrisposti e/o da corrispondere a titolo di contributo di costruzione e/o di monetizzazione degli standard.

Standard privato da convenzionare con il Comune di Segrate ai sensi del Piano dei Servizi come indicativamente evidenziato in color [●] nella tavola [●]:

- ~~-mq. 8.500 ad uso social housing (residenziale sociale);~~
- mq. 14.800 ad uso social housing (residenziale sociale)/residenza per anziani non autosufficienti, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani/studentato;**
- ~~-mq. 1.000 ad uso tecnologico;~~
- mq. ~~2.500~~ **3.500** ad uso sport e ricreazione;
- ~~-mq. 5.000 ad uso residenza per anziani non autosufficienti, appartamenti per anziani autosufficienti e centro diurno per anziani;~~
- mq. ~~3.000~~ **1.700** ad uso cultura, culto, arti e scienze.

A richiesta del Soggetto attuatore sono ammesse rimodulazioni e modifiche quantitative della superficie

dello standard privato tra le diverse funzioni sopra elencate dello standard stesso, anche a seguito di traslazione di detta superficie tra le diverse Unità di Coordinamento Progettuali e tra un'unità minima di intervento e l'altra, fino ad un massimo del 20% della superficie di ciascuna funzione, A richiesta del Soggetto Attuatore, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare rimodulazioni e modifiche quantitative nella capacità edificatoria delle specifiche destinazioni a standard privato, sempre fermo restando la massima slp costruibile pari a mq. 20.000.

2.3. Le Parti si danno reciprocamente atto che l'attuazione del P.I.I. Milano 4 you 2018 e, quindi, l'esecuzione delle opere previste dallo stesso dovrà avvenire in conformità alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. Milano 4 you 2018, alle norme di cui alla presente convenzione, nonché a tutte le previsioni e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.I.I. Milano 4 you 2018 richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto, ~~così come da seguente elenco:~~

Documenti:

Doc.01 Relazione tecnico-illustrativa

Doc.02 Relazione impatto acustico

Doc.03 Rilievo fotografico

Doc.04 Bozza di convenzione urbanistica

Doc.05 Perizia di Stima giurata in Tribunale per il calcolo della monetizzazione degli standard

Doc.06 Norme Tecniche di Attuazione

Doc.07 Relazione economica e Cronoprogramma

Doc.08 Relazione tecnico-illustrativa delle opere a scomputo oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e standard qualitativo

Doc.09 Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento energetico + calcolo sommario della spesa + schemi grafici e planimetrici

Doc.10 Relazione smart building

Doc.11 Computo metrico-estimativo con Quadro Tecnico-economico delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria: parcheggi, viabilità (interna, svincolo Cassanese, via Morelli/rotatoria via Di Vittorio), fognatura, sottoservizi, illuminazione pubblica

Doc.12 Computo metrico-estimativo con Quadro Tecnico-economico delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria: aree verdi di quartiere, arredo urbano e percorsi

Doc.13 Relazione geologica: difesa del suolo, idrogeologia, analisi sismica

Elaborati grafici:

INQUADRAMENTO TERRITORIALE URBANISTICO

Tav.01 Planimetria di inquadramento a scala territoriale

STATO DI FATTO

Tav.02 Estratti PGT vigente e in corso di istruttoria + individuazione dei vincoli + fasce di rispetto aeroportuali

Tav.03 Planimetria generale con elementi ambientali al contorno e sottoservizi.

STATO DI PROGETTO

Tav.04 Planimetria rapporti morfologici e ambientali

Tav.05 Planimetria generale + progetto del verde

Tav.06 Disciplina delle aree e dati quantitativi

Tav.07 Planimetria dei parcheggi pubblici e privati al piano interrato e terra

Tav.08 Viste tridimensionali globali e aeree

Tav.09 Progetto preliminare – planimetria strade + verde stradale (con sezioni trasversali) e sottoservizi rete fognaria, rete acqua potabile, rete energia elettrica ed illuminazione pubblica, rete impianti speciali + svincolo Cassanese

Tav.10 Progetto preliminare via Morelli con rotatoria via Di Vittorio

Tav.11 Progetto preliminare delle aree verdi di quartiere, arredo urbano, parcheggi e percorsi.

Tutti i sopraelencati documenti allegati alla delibera di approvazione del P.I.I. Milano 4 you 2018 di cui alla delibera G.C. n. 146/2018 del 27 settembre 2018 e qui, anche se non materialmente allegati, richiamati quale parte integrante e sostanziale del presente atto.

2.4.Fermo restando quanto statuito al successivo punto 2.5, relativamente alla attuazione dell'Unità di Coordinamento Progettuale n. 4, in applicazione del disposto di cui al comma 12 dell'art 14 della L.R. n. 2/2005 le Parti si danno reciprocamente atto che in sede di progettazione definitiva e in quella esecutiva sono consentite, senza preventiva variante deliberativa al P.I.I. Milano 4 you 2018, le variazioni delle soluzioni plano-volumetriche riportate negli elaborati del P.I.I. di cui al punto 2.3 che non comportano alterazioni delle caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto plano-volumetrico, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici.

~~In particolare ed a titolo esemplificativo ma non esaustivo, e ferma restando la prevalenza dell'articolo 6 delle NTA rispetto al presente testo, non necessitano pertanto di una preventiva variante le seguenti modificazioni progettuali che sono pertanto sempre ammesse ed autorizzabili in fase di esecuzione e mediante i progetti di titolo abilitativo edilizio:~~

~~a) edificazione di volumi e spazi con configurazione esterna o interna non radicalmente diversa da quella degli elaborati del piano esecutivo;~~

~~b) modifiche non sostanziali dei percorsi viabilistici pubblici o privati senza alterazione della classe stradale di riferimento del codice della strada e del relativo regolamento attuativo;~~

~~c) collocazione di nuovi accessi o passi carrai o spostamento di quelli già previsti, nel rispetto del vigente codice stradale e del relativo regolamento di attuazione, fermo restando che non è ammessa l'apertura di ulteriori accessi o passi carrai, rispetto lo schema plani-volumetrico del PII lungo la via Di Vittorio;~~

~~d) formazione di diversi percorsi di penetrazione da e per i sub-ambiti o, in caso di realizzazione unitaria del Piano Attuativo, da e per i fabbricati o gruppi di essi;~~

~~e) modificazione delle caratteristiche architettoniche di uno o più fabbricati;~~

~~f) modificazioni del perimetro della superficie fondiaria e della configurazione planimetrica delle aree a standard urbanistico e servizi (Tavola 5), ovvero accorpamenti e differenti configurazioni planimetriche di sorta all'intero delle singole Unità Minime di Intervento, a condizione che non siano diminuite le quantità spazi destinati alle funzioni pubbliche o collettive.~~

Le modifiche ammesse dal presente articolo, qualora vadano ad incidere sulla conformazione delle aree in cessione per opere di urbanizzazione secondaria così come indicate negli elaborati del PII, dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione comunale.

2.5. Le parti danno atto che, ai sensi delle NTA allegate, l'attuazione del PII avverrà per "Unità di Coordinamento Progettuale", a loro volta strutturate in "Unità minime di intervento", costituenti stralci funzionali e per fasi e tempi distinti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 28, comma 7 della legge n. 1150/1942 introdotto dall'articolo 17, comma 4, del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla Legge 11 novembre 2014 n. 164.

Il Soggetto Attuatore dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale un progetto preliminare complessivo riferito ad ogni Unità di Coordinamento Progettuale da sottoporre al vaglio della Commissione del Paesaggio.

2.6. Con riferimento all'intervento di recupero della cascina Boffalora, compresa la "ricostruzione della casa padronale" prevista dal P.G.T., le Parti concordano che il progetto sia realizzato attraverso l'edificazione di un corpo di fabbrica di nuova realizzazione e con un linguaggio architettonicamente

riconoscibile, annesso al corpo di fabbrica della cascina esistente, con una occupazione di suolo che corrisponde a quella del nucleo di prima fabbricazione di detto edificio.

~~2-6-~~ **2.7.** *La presente convenzione ha efficacia per il termine di dieci anni dalla data della sua sottoscrizione, ma è fatta salva l'attuazione delle sue parti private che, alla predetta data di scadenza, siano dedotte in titoli abilitativi edilizi in corso di validità a quel momento.*

*

All'articolo 3 ("Ricognizione degli impegni ed obblighi già eseguiti in relazione agli artt. 3 e 4 della Prima Convenzione e ridefinizione delle aree cedute a titolo di dotazione urbanistica ("standard")") della Seconda Convenzione, il paragrafo 3.8. è modificato come segue:

*"3.8 Quanto all'Unità di Coordinamento Progettuale 4, **le Parti si danno reciprocamente atto che** la stessa è **stata** ceduta al Comune ~~mediante la sottoscrizione del presente atto; la presa in possesso dell'area avverrà mediante sottoscrizione di un verbale in contraddittorio da redigersi entro 30 giorni~~ **all'atto della sottoscrizione della Seconda Convenzione con successiva presa in possesso dell'area stessa da parte del Soggetto Attuatore mediante sottoscrizione del verbale in contraddittorio in data [●].** I lavori sul verde di quest'area saranno completati dal Soggetto Attuatore ~~entro diciotto mesi dalla stipula della presente Convenzione~~ **secondo i tempi previsti nel cronoprogramma allegato sub "Doc. [●]."***

*Le parti di Unità di Coordinamento Progettuale 4 che il Soggetto Attuatore ~~cede~~ **ha ceduto** al Comune di Segrate, ~~che accetta,~~ sono identificate come segue:*

foglio 5, mappali 277, 278, 287, 288, 290, 293;

foglio 12, mappali 304, 305, 260, 265, 308, 266, 309, 258, 259, 337, 336, 310, 261, 338;

con rinuncia all'ipoteca legale."

*

L'articolo 6 ("Opere di urbanizzazione primaria") della Seconda Convenzione è riformulato nel modo seguente:

"Articolo 6

Opere di urbanizzazione primaria

*6.1. Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune, a progettare ed eseguire a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex d.P.R. n. 380/2001, sulle aree indicate ai precedenti articoli 3 e 4, le opere di urbanizzazione primaria di seguito descritte, in conformità ai progetti preliminari con computo metrico estimativo approvati con il P.I.I. Milano 4 you 2018 e per i quali, prima della loro realizzazione dovrà eseguirne i progetti integrali definitivi e quelli esecutivi da sottoporre all'Amministrazione Comunale preventivamente per approvazione (tavole n. ~~09, 10~~ **[●], [●]**):*

*- viabilità interna (interna, svincolo Cassanese, via Morelli, rotatoria via Di Vittorio) per un importo di spesa preventivato di euro **3.580.932,00 (tremilionicinquecentottantamilanovecentotrentadue virgola zero***

zero), comprensivo di invarianza idraulica:

- sottoservizi e reti compreso infrastruttura digitale per un importo di spesa preventivato di euro **2.804.344,00 (duemilioniottocentoquattromilatrecentoquarantaquattro virgola zero zero);**

- illuminazione pubblica per un importo di spesa preventivato di euro **185.726,41 (centottantacinquemilasettecentoventisei virgola quarantuno);**

Totale di euro **6.571.002,41 (seimilionicinquecentosettantunmilaedue virgola quarantuno).**

*

L'articolo 7 (“Opere di urbanizzazione secondaria”) della Seconda Convenzione è riformulato nel modo seguente:

“Articolo 7

Opere di urbanizzazione secondaria

7.1. Il Soggetto Attuatore si impegna, nei confronti del Comune, ad eseguire, a scampo degli oneri di urbanizzazione ex d.P.R. n. 380/2001, sulle aree indicate ai precedenti articoli 3 e 4 le opere di urbanizzazione secondaria di seguito descritte, in conformità ai progetti preliminari con computo di massima approvati con il P.I.I. Milano 4 you 2018 e per i quali, prima della loro realizzazione dovrà eseguirne i progetti integrali definitivi e quelli esecutivi da sottoporre all'Amministrazione Comunale preventivamente per approvazione (tavola allegata: n. H [●]):

- aree verdi di quartiere, arredo urbano, percorsi, parcheggi **e opere di invarianza idraulica, e parco** per un importo di spesa preventivato di euro **10.333.832,97 (diecimilioni trecentotrentatremilaottocentotrentadue virgola novantasette).**

*

L'articolo 8 (“Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria”) della Seconda Convenzione è riformulato nel modo seguente:

“Articolo 8

Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

8.1. Il Soggetto Attuatore per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo si impegna a realizzare, a scampo degli oneri di urbanizzazione ex d.P.R. n. 380/2001, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I. Milano 4 you 2018 e di cui ai precedenti articoli 6 e 7, con le caratteristiche di massima risultanti dagli elaborati richiamati nei medesimi articoli ~~e dall'elaborato progettuale approvato.~~

~~Le opere suddette vengono regolamentate tempisticamente dal cronoprogramma, in ritardo del quale troverà applicazione quanto previsto al successivo art. 14.4. **Le tempistiche inerenti le opere suddette sono disciplinate e regolamentate dal cronoprogramma allegato sub “Doc. [●]”.**~~

Inoltre le Parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti agli edifici già realizzati nell'ambito dei Lotti 1 bis e 2 sono già state in parte a loro volta realizzate. Tali opere di urbanizzazione sono così sinteticamente descritte:

- parte di viabilità interna al quartiere (stralcio 1 e stralcio 2);
- parte della viabilità su via di Vittorio;
- reti dei sottoservizi.

Le Parti si danno reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria afferenti agli edifici già realizzati nell'ambito del Lotto 1 sono già state integralmente realizzate e si ritengono confermate sostanzialmente allo stato di fatto.

Le Parti si danno infine reciprocamente atto che le opere di urbanizzazione già realizzate all'atto della sottoscrizione della presente convenzione vengono comunque computate ai fini del rispetto delle dotazioni e degli oneri prescritti dalle disposizioni vigenti per l'attuazione del P.I.I. Milano 4 you 2018. Da ciò consegue che, poiché per i Lotti 1, 1 bis e 2 è già avvenuto il completo soddisfacimento delle obbligazioni previste nella Prima Convenzione, per i Lotti 1, 1bis e 2 medesimo non trovano applicazione le ulteriori obbligazioni previste nella presente convenzione, dovendosi quindi ritenere gli attuali proprietari dei Lotti 1, 1 bis e 2 non interessati dagli impegni di cui alla presente convenzione.

8.2. All'interno di ogni Unità di Coordinamento Progettuale, così come definita dalle NTA del P.I.I. Milano 4 you 2018 il progetto edilizio esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà presentato, sulla base delle prescrizioni progettuali e della documentazione che i competenti Settori Comunali avranno richiesto di produrre, contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo per la realizzazione del primo intervento, sempreché alla data di tale richiesta le opere di urbanizzazione non siano già state eseguite o autorizzate in forza di precedente titolo abilitativo.

***8.3** Le indicazioni progettuali contenute nei progetti esecutivi nonché la spesa complessiva delle stesse saranno approvate dalla Giunta Comunale, fermo restando che le Parti si danno reciprocamente atto che in funzione del "Computo metrico estimativo" delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.I.I. Milano 4 you 2018, il costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene allo stato indicato in euro **16.904.835,38 (sedicimilioninovecentoquattromilaottocentotrentacinque virgola trentotto)** (~~diecimilioninovecentotrentunmilanovecentoeinquantacinque virgola quarantanove~~) ~~oltre al maggior importo degli oneri di urbanizzazione rispetto al costo delle opere di urbanizzazione per un importo di euro 9.351.487,34 (novemilionitrecentoeinquantunmilaquattrocentoottantasette virgola trentaquattro)~~).*

~~8.3. Le Parti si danno reciprocamente atto che, qualora in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovesse essere verificato che le stesse ammontino ad un importo superiore a quello stimato, vale a dire ad un importo superiore ad euro 10.931.955,49~~

~~(diecimilioninovecentotrentunmilanovecentocinquantacinque virgola quarantanove), nessun onere dovrà essere imputato al Comune poiché la maggiore somma verrà integralmente sostenuta dal Soggetto Attuatore.~~

8.4. L'esecuzione dei lavori afferenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure di ogni altra dotazione collettiva del P.I.I. Milano 4 you 2018 di cui al successivo articolo 10, sarà effettuata dal Soggetto Attuatore nel rispetto degli articoli 1, comma, 1 lettera e) e/o 36, comma 3 e 4 del decreto legislativo n. 50/2016 nonché dell'articolo 28, c. 7 della legge n. 1150/1942 introdotto dall'articolo 17 del D.L. n. 133/2014 convertito con legge n. 164/2014, avuto pertanto riguardo al costo di realizzazione delle predette opere come afferenti agli eventuali singoli stralci di lotti funzionali del P.I.I. Milano 4 you 2018 che il Soggetto Attuatore abbia a presentare.

8.5 Sarà effettivamente scomputato l'importo totale risultante dal computo metrico degli interventi, che sarà valutato a consuntivo unitamente alle fatture e alle quietanze liberatorie dei pagamenti effettuati dal Soggetto Attuatore, **ferma restando quanto previsto all'articolo 9.1 che segue.**

8.6. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì, in sede di progettazione ed esecuzione delle opere urbanizzazione primaria e secondaria, come pure di ogni altra dotazione collettiva del P.I.I. Milano 4 you 2018, al rispetto di quanto ulteriormente previsto dal precitato decreto legislativo n. 50/2016 in quanto applicabile e, in particolare, dall'articolo 34 (Criteri di sostenibilità energetica e ambientale)".

*

L'articolo 9 ("Regime del contributo di costruzione ex d.P.R. n. 380/2001 e scomputo del costo delle urbanizzazioni e dello standard qualitativo.") della Seconda Convenzione è riformulato nel modo seguente:

"Articolo 9

Regime del contributo di costruzione ex d.P.R. n. 380/2001 e scomputo del costo delle urbanizzazioni e dello standard qualitativo.

9.1. Il costo di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del P.I.I. Milano 4 you 2018 sarà scomputato dalle somme dovute dal Soggetto Attuatore per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del d.P.R. n. 380/2001. **Le Parti si danno reciprocamente atto che, qualora in fase di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, dovesse essere verificato che le stesse ammontino ad un importo superiore a quello stimato nei precedenti articoli 6 e 7, nessun onere dovrà essere imputato al Comune poiché la maggiore somma verrà integralmente sostenuta dal Soggetto Attuatore.**

~~Le Parti si danno reciprocamente atto che, qualora a seguito della progettazione esecutiva delle predette opere dovesse essere verificato che le stesse comportano un costo complessivo inferiore a detti oneri, vale a dire ad un importo inferiore ad euro 19.317.564,00 (dieciannovemilioni trecentodiciassettemilacinquecentosessantaquattro virgola zero zero) il Soggetto~~

~~Attuatore è tenuto alla corresponsione del conguaglio a favore del Comune, che sarà pagato proporzionalmente alla consistenza derivante dal conseguimento dei titoli abilitativi edilizi.~~

Nel caso in cui l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risultasse invece inferiore al valore delle opere stimato di cui agli articoli 6 e 7, tale differenza sarà garantita dal contributo aggiuntivo previsto a carico del Soggetto Attuatore al successivo comma 5.

9.2. Considerata la disciplina dei Programmi Integrati di Intervento, la quale richiede la compresenza e l'integrazione di diverse modalità di intervento e di una pluralità di destinazioni e funzioni ed incentiva il concorso e l'utilizzazione unitaria di risorse pubbliche e private nell'ambito territoriale considerato, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione delle opere, nonché di quanto disposto dagli artt. 45 e 46 della LR 12/05 e dell'articolo 1241 e seguenti cod. civ., lo scomputo di cui al precedente comma sarà effettuato promiscuamente, sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria. A tale riguardo si precisa che, in base al disposto di cui all'art. 38 comma 7 bis della L.R. n. 12/2005, per i titoli edilizi rilasciati entro trentasei mesi dalla stipula della presente convenzione non si terrà conto di eventuali aggiornamenti tariffari che frattanto intervenissero e, in ogni caso, si farà esclusivo riferimento alle tariffe comunali oggi vigenti.

9.3. Il Soggetto Attuatore e il Comune convengono reciprocamente che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono calcolati facendo riferimento alle tariffe determinate dal Comune con la delibera consiliare vigente alla data di approvazione del presente PII. Gli oneri, calcolati in funzione delle capacità edificatorie previste dal P.I.I. Milano 4 you 2018 e al lordo di quanto già corrisposto in relazione alle opere già realizzate (e computate infra all'articolo 8), ammontano in via del tutto indicativa (sulla base della delibera consiliare n. 37 del 26.09.2016) **ad un importo complessivo pari ad euro 15.639.635,20 (quindicimilioneiseicentotrentanovemilaseicentotrentacinque virgola venti) quanto segue: come meglio dettagliati nel Documento “Relazione Economica e Cronoprogramma”.**

~~* Residenza libera in condominio:~~

~~oneri 1^: Euro/me. 34,00~~

~~oneri 2^: Euro/me. 33,00~~

~~TOT slp mq. 55.808,00~~

~~TOT mc. 212.108,80~~

~~Calcolo 1^ 7.211.699,20~~

~~Calcolo 2^ 6.999.590,40~~

~~* Residenza libera casa monofamiliare~~

~~oneri 1^: Euro/me. 34,00~~

~~oneri 2^: Euro/me. 33,00~~

~~TOT slp mq. 4.500,00~~

~~TOT mc. 18.225,00~~

~~Calcolo 1^ 619.650,00~~

~~Calcolo 2^ 601.425,00~~

**Direzionale uffici* —

oneri 1^: Euro/mc. 89,00

oneri 2^: Euro/mc. 64,00

TOT slp mq. 4.000,00 —

Calcolo 1^ 356.000,00 —

Calcolo 2^ 256.000,00

**Commerciale* —

oneri 1^: Euro/mc. 89,00

oneri 2^: Euro/mc. 64,00

TOT slp mq. 5.500,00

Calcolo 1^ 489.500,00 —

Calcolo 2^ 352.000,00

**Social housing* —

oneri 1^: Euro/mc. 34,00

oneri 2^: Euro/mc. 33,00

TOT slp mq. 8.500,00 —

TOT mc. 30.600,00 —

Calcolo 1^ 1.040.400,00 —

Calcolo 2^ 1.009.800,00 —

**Tecnologico* —

oneri 1^: Euro/mc. 63,00

oneri 2^: Euro/mc. 33,00

TOT slp mq. 1.000,00

Calcolo 1^ 63.000,00 —

Calcolo 2^ 33.000,00

**Sport e ricreazione* —

oneri 1^: Euro/mc. 9,00

oneri 2^: Euro/mc. 6,00

TOT slp mq. 2.500,00

Calcolo 1^ 22.500,00 —

Calcolo 2^ 15.000,00 —

**Residenza per anziani* —

oneri 1^: Euro/mc. 18,00

oneri 2^: Euro/mc. 13,00

TOT slp mq. 5.000,00

Calcolo 1^ 90.000,00 —

Calcolo 2^ 65.000,00

~~* Cultura, culto, arti e scienze~~

~~oneri 1^: Euro/mc. 18,00~~

~~oneri 2^: Euro/mc. 13,00~~

~~TOT slp mq. 3.000,00~~

~~Calcolo 1^ 54.000,00~~

~~Calcolo 2^ 39.000,00~~

~~Totale~~

~~TOT slp mq. 89.808,00~~

~~TOT Calcolo 1^ 9.946.749,20 + TOT Calcolo 2^ 9.370.815,40 = 19.317.564,00~~

~~Maggiorazione ai sensi dell'articolo 43, comma 2bis della L.R. 12/2005 = 965.878,23~~

~~9.5. In relazione alla quota degli oneri relativa alla maggiorazione ai sensi dell'articolo 43 comma 2bis della L.R.12/2005, pari a euro 781.981,76 (settecentottantunomilanovecentottantuno virgola settantasei), si precisa che l'importo dovrà essere liquidato ed in alcun modo potrà essere scomputato.~~

9.5. Le Parti si danno atto che l'importo totale dovuto a titolo di oneri, pari a euro 15.639.635,20 (quindicimilioniseicentotrentanovemilaseicentotrentacinque virgola venti), è inferiore alla somma che era stata determinata preliminarmente nella Seconda Convenzione, che risultava pari ad euro 19.317.564,60 (diciannovemilionitrecentodiciassettemilacinquecentosessantaquattro virgola sessanta).

L'importo delle opere a scomputo stimate nella Seconda Convenzione era pari a euro 10.931.955,49 (diecimilioninovecentotrentunmilanovecentocinquantacinque virgola quarantanove), mentre l'importo delle opere a scomputo di cui ai progetti preliminari allegati al presente atto sub "Doc [●]", "Doc. [●]" è pari a euro 16.904.835,38 (sedecimilioninovecentoquattromilaottocentotrentacinque virgola trentotto).

Il Soggetto Attuatore si impegna comunque a versare al Comune di Segrate, a titolo di contributo oneri aggiuntivi, l'importo di euro 9.351.487,00 (novemilionitrecentocinquantunmilaquattrocentoottantasette virgola zero zero) oltre le opere a scomputo stimate in via preliminare in euro 16.904.835,38. Detto importo sarà versato, in n. 5 (cinque) rate annuali a decorrere dal collaudo definitivo dell'ultima opera di urbanizzazione prevista dal presente P.I.I.

9.6. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere la quota dovuta per il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti determinata secondo i criteri ordinariamente adottati dal Comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare la quota per il costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti in connessione con la richiesta dei titoli edilizi.

9.7. Le Parti si danno atto che alla stipula della Seconda Convenzione il Soggetto Attuatore ha versato al Comune di Segrate, a titolo di acconto sul costo di costruzione, una somma pari ad euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero), come da come da ricevuta n. [●] del [●] della Tesoreria Comunale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a versare al Comune di Segrate, ulteriori acconti per una somma pari ad euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) cada uno, alle seguenti date: entro il 26 marzo 2020 ed entro il 26 marzo 2021.

In relazione al calcolo dell'importo totale effettivo dovuto dal Soggetto Attuatore a titolo di contributo di

costruzione, le Parti concordano che detto importo, sarà definitivamente stabilito in sede di rilascio dei titoli edilizi. L'eventuale conguaglio rispetto agli acconti versati sarà pagato dal Soggetto Attuatore in sede di rilascio di detti titoli.

~~a) alla stipula della presente convenzione euro 1.000.000 (unmilione/00) versati tramite bonifico bancario eseguito in data 25 marzo 2019 Banca ordinante: DEPO BANK S.P.A. IBAN IT28B0500001600CC0017009000, IBAN beneficiario: IT49U0569620600000004200X06, a favore della Tesoreria Comunale del Comune di Segrate, che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza;~~

~~b) allo scadere del primo anno dalla sottoscrizione della presente convenzione euro 1.000.000 (unmilione/00);~~

~~c) allo scadere del secondo anno dalla sottoscrizione della presente convenzione euro 1.000.000 (unmilione/00);~~

~~d) allo scadere del terzo anno dalla sottoscrizione della presente convenzione euro 1.000.000 (unmilione/00);~~

~~e) allo scadere del quarto anno dalla sottoscrizione della presente convenzione euro 1.000.000 (unmilione/00);~~

~~f) allo scadere del quinto anno conguaglio dell'eventuale maggior somma derivante dalla attuazione del P.I.I. Milano 4 you 2018.~~

~~Il mancato avvio dei lavori degli edifici privati d'accordo con il cronoprogramma comporta, trascorsi 90 giorni rispetto il termine previsto, la trattenuta dalle somme suddette di un importo pari allo 0,2% (zero virgola due per cento) del costo della costruzione a titolo di penale, non rimborsabile.?"~~

*

L'Articolo 10 ("Standard qualitativo ed ulteriore contributo urbanizzativo") della Seconda Convenzione, è riformulato nel modo seguente:

"Articolo 10

Standard qualitativo ed ulteriore contributo urbanizzativo

10.1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed al fine del raggiungimento degli obiettivi di cui alle leggi vigenti, le Parti danno atto che la dotazione di standard reperita dal P.I.I. Milano 4 you 2018 allo stato è di 230.646,06 **225.800,93** mq così reperita:

- in aree all'interno del P.I.I. Milano 4 you 2018: mq. 154.144,97 (di cui cedute al Comune mq. 114.498,75 e in futuro asservite mq. 39.646,22);

- standard qualitativo espresso in termini di superficie equivalente: mq. 26.086,96;

- area aree a standard privato di interesse pubblico: mq. 50.414,13 **45.569,00**;

come da calcoli analitici riportati nel P.I.I. Milano 4 you 2018, il fabbisogno di dotazione di aree standard del P.I.I. Milano 4 you 2018 assomma a mq. 179.440,00. Detta dotazione è superiore a mq. 141.600,71 **83.573,60** vale a dire alla dotazione minima prevista per legge e resterà invariata anche qualora, a seguito della definitiva ripartizione funzionale derivante dall'attuazione della slp relativa all'Unità di

Coordinamento Progettuale n.2, dovesse emergere un fabbisogno inferiore a mq. 179.440,00.

10.2. Il Soggetto Attuatore, in accordo con il Comune, che accetta, si avvale della facoltà prevista dalla strumentazione urbanistica generale per soddisfare la dotazione minima di standard mediante standard qualitativo, come previsto al precedente comma e, a tal fine, si impegna a realizzare o a finanziare:

a) interrimento - già eseguito - di una tratta dell'elettrodotta attraversante il Comparto Boffalora, per un valore complessivo di euro 1.700.000,00 (unmilionesettecentomila virgola zero zero);

~~b) attraversamento ciclopedonale incrocio via Cassanese, via Di Vittorio, via Morandi da redigerne il progetto definitivo successivamente alla stipula della presente convenzione ed in accordo con l'Amministrazione Comunale. A tal proposito viene accantonato un importo complessivo di euro 1.600.000,00 (unmilionesiecentomila virgola zero zero) per la realizzazione dell'attraversamento medesimo, fermo restando i relativi congruagli da liquidare all'Amministrazione Comunale nel caso in cui gli importi delle opere per la realizzazione dell'opera in questione fossero minori di quanto accantonato.~~

b) in luogo al contributo economico per la realizzazione dell'attraversamento ciclopedonale da realizzarsi all'incrocio via Cassanese, via Di Vittorio, via Morandi, il Soggetto Attuatore, su proposta dell'Amministrazione Comunale, si impegna a contribuire alla realizzazione di un'opera di viabilità per la risoluzione del nodo viabilistico sopra citato, per un importo complessivo non superiore ad euro 600.000 (seicentomila virgola zero zero); la restante quota, pari a euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero) verrà utilizzata per la manutenzione del parco pubblico in UCP4 sulla base del costo parametrico al mq stimato dal Comune di Segrate per [●] anni successivi dalla stipula del presente atto.

10.3. Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale non presenti al Soggetto Attuatore alcuna proposta di realizzazione di opere per il nodo viabilistico sopra descritto entro il termine di 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, l'importo di euro 600.000 (seicentomila virgola zero zero) sarà utilizzato dal Soggetto Attuatore per la manutenzione del parco pubblico in UCP4, alle stesse condizioni previste al paragrafo 10.2.b) che precede, ma estendendo la durata dell'obbligo di manutenzione per [●] anni.

~~10.3. 10.4. In conformità a quanto previsto dalla legislazione regionale, si dà atto che, in ragione del valore di monetizzazione dello standard è stabilito in euro/mq. 126,50 a seguito di perizia giurata qui allegata in copia sotto la lettera "I".~~

~~10.4. Le Parti si danno reciprocamente atto che in funzione del "Computo metrico estimativo relativo alle opere di cui al presente articolo il costo presunto delle opere per la realizzazione dello standard qualitativo viene allo stato indicato in euro 1.600.000,00 (unmilionesiecentomila virgola zero zero), per opere da realizzarsi direttamente dal Soggetto Attuatore.~~

~~L'Amministrazione Comunale si riserva di applicare penali ai sensi del Codice degli appalti in caso di ritardo rispetto al crono programma allegato al PII.~~

*

All'articolo 12 ("Collaudo delle opere di urbanizzazione"), il paragrafo 12.7 è riformulato come segue:

"12.7. La manutenzione delle parti pubbliche, sulle quali è prevista l'esecuzione delle opere di

urbanizzazione, ad eccezione delle aree asservite, di cui all'art. 4 comma 2, resterà a carico del Soggetto Attuatore sino a quando non verrà effettuata la consegna delle opere al Comune, a seguito di collaudo favorevole; a quel punto sarà trasferito a carico del Comune anche l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria. Tuttavia, per il Parco il Soggetto Attuatore garantirà la manutenzione per i primi cinque anni successivi al collaudo-, **fatto salvo quanto previsto al precedente paragrafo 10.2.**”.

*

L'articolo 18 (“Produzione energetica e altro”) della Seconda Convenzione è soppresso.

4. DISPOSIZIONI FINALI

4.1. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, degli oneri e dei vincoli derivanti dal presente Atto, l'ambito è costituito dalle aree oggetto del P.I.I. Milano 4 You 2018 di seguito indicate:

– aree di proprietà del Comune di Segrate, della superficie di [●] mq, indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], censite nel Catasto terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●].

Coerenze: [●].

– aree di proprietà del Soggetto Attuatore, della superficie di [●] mq, indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], censite nel Catasto terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●].

Coerenze: [●].

– aree di proprietà di Sei Oltre, della superficie di [●] mq, indicate con colore [●] sul tipo catastale *sub* Allegato [●], censite nel Catasto terreni del Comune di Segrate al Foglio [●], Mappali [●].

Coerenze: [●].

il tutto come meglio individuato nella planimetria in scala [●] *sub* “**Allegato [●]**”.

5. CLAUSOLA DI RINVIO

5.1. Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si rinvia a quanto disposto nella Seconda Convenzione che - in quanto compatibile con la disciplina integrativa e modificativa di cui al presente Atto - deve qui intendersi integralmente richiamata. Si rinvia, altresì, alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

5.2. Le disposizioni della Seconda Convenzione che siano in contrasto con le disposizioni del presente Atto devono intendersi abrogate ed integralmente sostituite da quelle di cui al presente atto.

6. SPESE E TASSE

- 6.1.** Le spese di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione del presente Atto, nonché imposte e tasse inerenti e conseguenti sono a carico del Soggetto Attuatore e suoi eventuali successori o aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e [•] copie semplici dell'Atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Segrate, da consegnare al Comune entro sessanta giorni dalla stipula del presente Atto.

BOZZA