



Work in Progress Srl  
Corso di Porta Romana, 6  
20122 Milano  
t +39 02 78621700  
www.wip.it

---

committente

EUROPA RISORSE SGR SpA  
FONDO ANDROMEDA IN LIQUIDAZIONE

---

## P.I.I. QUARTIERE STAZIONE

---

commessa file

14-20 PASE PASE-FG2-T09-F

data emissione	revisione	redatto	controllato	approvato
18.05.2018	F	FB	EG	LV

---

VARIANTE

rev mag 2018

---

SCHEMA DI CONVENZIONE

---

cod. elaborato

# FG2 T09

---

## CONVENZIONE URBANISTICA

MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA STIPULATA IN DATA 11 APRILE 2007 CON  
RIFERIMENTO AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "QUARTIERE DELLA  
STAZIONE"

## Sommario

Art. 1	DISPOSIZIONI PRELIMINARI	11
Art. 2	OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE MODIFICATIVA	12
Art. 3	AMBITO ED ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "QUARTIERE DELLA STAZIONE": ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI - RICOGNIZIONE STATO DI FATTO E DEGLI INTERVENTI PREVISTI - IMPEGNI PRELIMINARI ALLA RIPRESA DELLE ATTIVITA'	12
Art. 4	CESSIONI DI AREE	19
Art. 5	ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO	20
Art. 6	REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE DI STANDARD	20
Art. 7	ONERI DI URBANIZZAZIONE	20
Art. 8	CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE	21
Art. 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA - ESECUZIONE A SCOMPUTO	21
Art. 10	REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	22
Art. 11	OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE SU AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO	23
Art. 12	DISCIPLINA DELLA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO	23
Art. 13	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA E ALTRI IMPEGNI PARTICOLARI (ARTICOLI 13, 14 E 15 DELLA CONVENZIONE)	25
Art. 14	GARANZIE E IMPEGNI RECIPROCI	25
Art. 15	SPESE DI ALLACCIAMENTO	26
Art. 16	RINVENIMENTO DI ORDIGNI BELLICI	26
Art. 17	FORO COMPETENTE	26
Art. 18	SPESE CONTRATTUALI	26
Art. 19	RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE	27
Art. 20	REGOLARITA' URBANISTICA	27
Art. 21	DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA L. N. 248/2006.	27
Art. 22	TRATTAMENTO TRIBUTARIO	27

REPUBBLICA ITALIANA

\_\_\_\_\_ 2017

L'anno duemila diciassette il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, in Segrate, Via I Maggio, presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me Notaio \_\_\_\_\_, notaio in Milano, iscritto nel Collegio Notarile di Milano,

sono personalmente comparsi:

1) **da una parte:**

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica a Comune di Segrate, Via I Maggio s.n.c., il quale interviene nel presente atto in rappresentanza del

**COMUNE DI SEGRATE**

Codice fiscale 83503670156 e partita IVA 01703890150, ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 dello Statuto Comunale, nella sua qualità di Dirigente della Direzione Territorio e Sviluppo economico, munito degli occorrenti poteri in forza della Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, ritualmente esecutiva, e del Provvedimento Sindacale n. \_\_\_\_\_ del mese \_\_\_\_\_ che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere \_\_\_\_ e \_\_\_\_, d'ora innanzi denominato "Comune",

2) **dall'altra parte:**

Fabrizio Antonini, nato a Venezia il 27 gennaio 1973, codice fiscale NTNFRZ63A27L736Z, il quale interviene nel presente atto, in rappresentanza di EUROPA RISORSE SGR S.p.A., nella sua qualità di società di gestione del fondo di investimento alternativo immobiliare riservato di tipo chiuso, denominato "Andromeda" in liquidazione FIA italiano riservato immobiliare istituito in forma chiusa (d'ora innanzi il "Fondo"), con sede in Milano, Via Andrea Doria n. 7, capitale sociale Euro 1.500.000,00 numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 05953020962, denominata ora innanzi anche "Soggetto Attuatore"

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

premessi che

I. la società Valore Reale SGR S.p.A. nella sua qualità di società di gestione e quindi nell'interesse del fondo di investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori qualificati denominato "Andromeda" e ALPRIS S.r.l. hanno sottoscritto, in qualità di soggetti attuatori, la Convenzione Urbanistica del P.I.I. denominato "Quartiere della Stazione", stipulata con il Comune di Segrate in data 11 aprile 2007 n. 17748/9830 di repertorio Notaio Mario Notari registrato a Milano 6 in data 10 maggio 2007 al n. 8080 serie IT, trascritto nei registri immobiliari di Milano 2 in data 10 maggio 2007 ai nn. 69916/37066 e 69917/37067 (di seguito la "Convenzione");

II. tale Convenzione è stata successivamente oggetto di un atto convenzionale attuativo e di un accordo in relazione al fatto che il P.I.I. comprende una quota di edilizia da destinarsi ad edilizia convenzionata la cui definitiva localizzazione, caratteristiche e prezzo di vendita dovevano essere disciplinate, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 13, comma 2, della Convenzione, con successivo atto da sottoscrivere tra le parti entro 180 giorni dalla stipula della Convenzione stessa;

- III. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2008, il Comune di Segrate ha approvato lo schema di convenzione atto a disciplinare la realizzazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata previste dal P.I.I., in conformità all'articolo 13, comma 2, della Convenzione e, in tale occasione, avendo ravvisato insieme ai soggetti attuatori l'opportunità di rimodulare l'assetto delle opere di urbanizzazione ha approvato altresì lo schema di convenzione atto a specificare le modalità attuative di quanto già oggetto di convenzionamento, come da art.13 della Convenzione;
- IV. in esecuzione di quanto previsto dalla citata delibera di Consiglio Comunale e in adempimento dell'articolo 13, comma 2, della Convenzione, in data 13 novembre 2008, i soggetti attuatori e il Comune di Segrate hanno sottoscritto la Convenzione per la disciplina dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata (la "**Seconda Convenzione**") e l'accordo sulle modalità attuative delle opere convenzionate come rimodulate (l'"**Accordo**") rispettivamente ai nn. 18982/10694 e 18983/10695 di repertorio del Notaio Mario Notari, registrati a Milano 6 la prima in data 9 dicembre 2008 al n. 34209 serie IT e il secondo in data 24 novembre 2008 al n. 32373 serie IT. L'atto n. 18982/10694 è stato trascritto nei registri immobiliari di Milano in data 10 dicembre 2008 ai nn. Registro generale 193459 e Registro particolare 127218; l'atto 18983/10695 non è soggetto a trascrizione.
- V. con delibera di Giunta comunale n. 122/2010, in conformità a quanto previsto dalla Convenzione, il Comune ha approvato una proposta modifica planivolumetrica ricadente nella fattispecie cui al comma 12 dell'art.14 della L.R. n.12/2005, che comportava anche il riposizionamento di alcune funzioni e volumetrie relative alle opere di interesse generale e destinate al reperimento dello standard urbanistico e, in particolare: (i) una semplificazione degli aspetti costruttivi e gestionali del sistema dei parcheggi pubblici a servizio della stazione, da realizzarsi all'interno di un edificio in soprasuolo (il "**Multipiano**") anziché interrati; (ii) l'accorpamento della superficie a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa all'interno degli edifici destinati all'edilizia convenzionata; (iii) l'attribuzione alle aree verdi di ulteriore valenza di strumento atto a compensare la presenza della linea ferroviaria attraverso una più idonea strutturazione del parco urbano e (iv) il riposizionamento dell'asilo nido comunale;
- VI. ulteriori modifiche migliorative rispetto all'assetto planivolumetrico originario e conformi al P.I.I. sono state approvate dalla Giunta comunale con delibera n. 49/2012 con specifico riferimento all'assetto degli spazi antistanti la Stazione, alla collocazione dell'asilo nido all'interno del parco urbano e alla ridistribuzione delle volumetrie residue in modo da allontanare la piazza pubblica dalla ferrovia e, conseguentemente, di meglio strutturare il sistema del verde pubblico;
- VII. la società di gestione del risparmio Valore Reale SGR S.p.A., che all'epoca era la società di gestione del Fondo, è stata sostituita nella gestione del Fondo da Savills a partire dal 1 luglio 2013 e quest'ultima è quindi subentrata, nell'interesse del Fondo, a tutti gli effetti quale Soggetto Attuatore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla Convenzione;

- VIII. nel mentre è intervenuto il d. l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98, che ai sensi del cui art. 30 comma 3bis, ha esteso il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o degli accordi similari stipulati fino al 31 dicembre 2012 della durata tre anni e, conseguentemente, il termine ultimo di esecuzione della Convenzione, alla data odierna è da considerarsi in scadenza alla data dell'11 aprile 2020 e quello della Seconda Convenzione in data 12 novembre 2031;
- IX. Savills ha assunto la gestione del Fondo in un momento di difficoltà finanziarie del medesimo, dovute principalmente all'esistenza di una carenza di liquidità in relazione al difficile mercato immobiliare e, in particolare, al fatto che le prenotazioni e le vendite degli appartamenti realizzati avevano subito un sostanziale rallentamento, complici i ritardi causati da un lungo blocco dell'attività di cantiere conseguente al dissesto finanziario in cui incorse l'impresa appaltatrice, non consentendo al Fondo- per ragioni indipendenti dalla propria volontà - di rispettare il cronoprogramma allegato al P.I.I. e alla Convenzione;
- X. Savills, non appena assunta la gestione del Fondo, ha reso note all'Amministrazione comunale di Segrate le difficoltà a completare in tempi rapidi le opere previste ai sensi della Convenzione e dei successivi atti integrativi, segnalando che il destino del Fondo era necessariamente legato al reperimento di ulteriori risorse liquide al fine di poter completare il progetto;
- XI. il Fondo è stato dapprima posto in liquidazione volontaria e nei primi mesi del 2014 Savills ha richiesto l'ammissione ad una procedura di liquidazione giudiziale dinanzi al Tribunale di Milano;
- XII. a fronte dell'ingresso di Unicredit quale unico quotista del Fondo e alle rinnovate condizioni di riequilibrio patrimoniale e finanziario del Fondo, la procedura di liquidazione giudiziale è stata estinta a fine del luglio 2014 e il Tribunale di Milano ha dichiarato il non luogo a procedere in data 31 luglio 2014;
- XIII. Savills ha ripreso il dialogo con l'Amministrazione comunale di Segrate al fine di spiegare la nuova e ridimensionata situazione patrimoniale del Fondo e valutare unitamente al Comune le effettive priorità realizzative delle opere in Convenzione, ipotizzando alcuni interventi in relazione anche alle urgenze derivanti dall'imminente apertura di EXPO 2015;
- XIV. in data 29 settembre 2014 il Comune di Segrate ha trasmesso a Savills una comunicazione di avvio del procedimento volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, dando altresì atto della necessità per l'Amministrazione di dare luogo ad interventi sostitutivi della mancata realizzazione delle opere convenzionate come risultanti a seguito delle modifiche approvate dalle medesime, mediante l'escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione in sede di sottoscrizione della Convenzione, mantenendo comunque aperto il confronto e rendendosi disponibile a organizzare un incontro con Savills;
- XV. tale incontro si è tenuto in data 9 ottobre 2014 presso la sede comunale e nel corso dello stesso il Comune ha manifestato la propria

urgenza di realizzare le opere di interesse generale previste dal P.I.I., con particolare riferimento al parcheggio a raso in prossimità della ferrovia, e ha invitato Savills ad assumere decisioni concrete in relazione alla ripresa delle opere di cui al P.I.I., dichiarando una disponibilità di massima a concordare i successivi passi;

XVI. in occasione di tale incontro, Savills ha confermato all'Amministrazione la propria volontà di concordare le future modalità esecutive degli interventi previsti dal P.I.I. aderenti agli interessi del Comune e del Soggetto Attuatore, rendendosi immediatamente disponibile a realizzare il parcheggio a raso in prossimità della ferrovia e di valutare, nelle more, l'eventuale persistenza dell'interesse al completamento dell'intervento urbanistico così come risultante dall'approvazione delle citate delibere di variante nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, oppure, di approfondire la percorribilità di soluzioni alternative, nell'ipotesi in cui le esigenze delle parti e - più in generale - del territorio lo richiedessero;

XVII. in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento sopra richiamata, Savills, da un lato, con nota del 28 ottobre 2014, si è resa disponibile alla immediata realizzazione del parcheggio a raso, proponendo di presentare a tal fine richiesta di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 e, dall'altro lato, con ricorso notificato al Comune di Segrate in data 27 novembre 2014, ha promosso in via precauzionale ricorso avanti al TAR Lombardia - Milano (n.r.g. 3558/2014), per l'annullamento della comunicazione e dell'atto di avvio del procedimento del 29 settembre 2014 volti all'annullamento delle delibere di Consiglio comunale n. 57/2008 e di Giunta comunale nn. 122/2010 e 49/2012, al fine di non prestare acquiescenza al citato provvedimento;

XVIII. con nota inviata il 3 dicembre 2014 il Comune ha comunicato che avrebbe prestato il proprio assenso alla realizzazione del parcheggio a raso a seguito dell'approvazione da parte della Giunta comunale di uno strumento finalizzato a riaprire i termini della Convenzione a fronte del fatto che il cronoprogramma ivi allegato era superato, chiedendo a Savills di presentare una proposta di cronoprogramma contenente un termine di 120 giorni necessario per consentire al Soggetto Attuatore di effettuare, congiuntamente all'Amministrazione, le valutazioni sull'opportunità di dare seguito alle soluzioni progettuali come risultanti dalle delibere intercorse o, al contrario, l'interesse a perseguire una nuova soluzione progettuale, tenendo comunque presente che gli specifici interventi di interesse pubblico richiesti prioritariamente dall'Amministrazione avrebbero dovuto trovare immediata attuazione;

XIX. con la medesima nota, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'intervenuta sospensione del procedimento amministrativo volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012 e informato Savills che le priorità realizzative per l'Amministrazione consistevano, oltre che nell'esecuzione del parcheggio a raso, anche nella sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e nella realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato, invitando il soggetto attuatore ad utilizzare la documentazione progettuale già agli atti;

- XX. in ottemperanza alle richieste dell'Amministrazione comunale, Savills, nella sua qualità di società di gestione del Fondo e Soggetto Attuatore del P.I.I., ha presentato, in data 11 dicembre 2014 con prot.45007, istanza per il rilascio del permesso di costruire a stralcio del precedente permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto), unitamente alla documentazione tecnico progettuale corredata da un nuovo computo metrico estimativo ("**Stralcio 1**");
- XXI. nello stesso giorno Savills ha inoltrato una nota nella quale ha dato atto della propria intenzione di presentare, con modalità indicate dall'Amministrazione comunale, una seconda istanza di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto) relativa alla sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e la realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato ("**Stralcio 2**");
- XXII. a seguito di ulteriori incontri si è convenuto sull'opportunità della presentazione da parte del Soggetto Attuatore di un programma generale delle attività al fine di consentire una rivalutazione congiunta delle scelte relative alle infrastrutture e ai servizi, agli insediamenti privati e alla soluzione planivolumetrica generale, in tempi rapidi (il "**Cronogramma**");
- XXIII. la proposta di Cronogramma è stata presentata in allegato alla lettera di Savills al Comune di Segrate del 19 dicembre 2014;
- XXIV. la richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo al c.d. Stralcio 2 è stata protocollata da Savills in data 16 gennaio 2015 con prot.1787;
- XXV. l'Amministrazione ha inoltrato una controproposta di Cronogramma con nota prot. 2521 in data 21 gennaio 2015, richiedendo una compressione ulteriore dei tempi;
- XXVI. il Soggetto Attuatore, nel recepire le esigenze di urgenza manifestate dal Comune, con nota del 27 gennaio 2015, ha accolto le richieste dell'Amministrazione Comunale, impegnandosi nei termini ivi previsti all'esecuzione dei lavori nelle tempistiche indicate nel Cronogramma proposto dal Comune;
- XXVII. con nota del 2 febbraio 2015, il Comune di Segrate ha richiesto altresì a Savills di provvedere alla manutenzione dell'area, adibita, nelle more del completamento delle opere di urbanizzazione del P.I.I., a parcheggio provvisorio a servizio della stazione ferroviaria, impegno confermato nei termini e alle condizioni ivi espressi da Savills con successiva comunicazione del 3 febbraio 2015;
- XXVIII. tutto quanto sopra è stato formalizzato attraverso la stipula, in data 17 febbraio 2015, dell'Accordo Integrativo per la specificazione dei contenuti e il rinnovo di alcuni obblighi relativi alla convenzione urbanistica stipulata in data 11 aprile 2007 (l' "**Accordo Integrativo**"), come approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 10 febbraio 2015 e recante in allegato il Cronogramma;
- XXIX. mediante il suddetto Accordo Integrativo il Comune di Segrate si è impegnato a rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2, emessi e ritirati dal Soggetto Attuatore in data 9 marzo 2015;
- XXX. il Soggetto Attuatore ha provveduto alla realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2 che sono state collaudate in data 20 maggio 2015 e consegnate al Comune in data 23 maggio 2015

(nota prot. n. 0019012), in conformità ai termini temporali previsti nel Cronogramma;

- XXXI. con Determina Dirigenziale N. 218 del 19 giugno 2015 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Certificato di Collaudo relativo alla realizzazione della fermata degli autobus e di parcheggio a raso;
- XXXII. parallelamente alla realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2, il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto previsto dal Cronogramma ha svolto ulteriori verifiche di carattere tecnico e portato avanti in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale un'analisi sulle soluzioni progettuali alternative a quelle di cui in Convenzione e a quelle approvate a mezzo delle delibere di Giunta Comunale n. 122/2010 e n. 49/2012 di cui in premessa, nell'ottica di conciliare la richiesta formulata dal Soggetto Attuatore di non più realizzare il parcheggio pluripiano previsto lungo il fronte sud del "Segrate Village" con i bisogni attuali ed effettivi del territorio come manifestati dall'Amministrazione, primi tra tutti quelli relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici all'interno del P.I.I., al dimensionamento e alla funzionalità delle aree pubbliche (verde, piazze, percorsi) ed alla collocazione dell'edificio a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa;
- XXXIII. a questo riguardo, in data 26 maggio 2015 Savills ha presentato (prot. 0019272) e illustrato al Comune una prima proposta di modifica delle soluzioni planivolumetriche del P.I.I. (la "**Prima Proposta**");
- XXXIV. a seguito delle elezioni amministrative tenutesi nel giugno del 2015 la Prima Proposta è stata oggetto di nuova valutazione e di nuovo confronto con la nuova Amministrazione la quale, con nota del 27 novembre 2015, ha invitato Savills ad apportare alcune variazioni alla Prima Proposta, anche sulla base delle indicazioni e degli accordi assunti in occasione dei diversi incontri dall'Assessore al Territorio e alla Progettazione Urbana e a presentare la documentazione necessaria al Comune per compiere le opportune valutazioni tecniche;
- XXXV. in data 18 dicembre 2015, Savills ha quindi protocollato al Comune di Segrate l'ulteriore proposta prot. 44496/2015 di modifica degli elaborati di P.I.I. (la "**Proposta Revisione Dicembre 2015**") che pur risultando confermativa dell'impianto generale e dei principi ispiratori della Prima Proposta, ne modifica alcuni aspetti, armonizzando i desiderata rappresentati dall'Amministrazione con gli impegni urbanizzativi residui;
- rilevato altresì che
- XXXVI. in data 11 settembre 2015, Savills ha richiesto al Comune di Segrate la riduzione dell'importo della polizza fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di stipula della Convenzione urbanistica attuativa in misura pari al valore delle opere fino a quel momento realizzate e collaudate e cioè di Euro € 3.444.050,60;
- XXXVII. con nota del 5 ottobre 2015, l'Amministrazione comunale ha autorizzato la predetta riduzione degli importi garantiti, richiedendo per contro la produzione di una nuova fideiussione o di un'appendice a quella esistente per la differenza, pari a Euro 2.692.950,00;

considerato che

- XXXVIII. nelle more delle negoziazioni con Savills, il Comune di Segrate è stato impegnato nella riedizione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate (il "PGT"), a seguito della pubblicazione alla data 27 febbraio 2015, della sentenza del TAR Lombardia, Milano, Sez. II, n. 576/2015 con cui fu accolto - in parte - il ricorso e successivi motivi aggiunti promossi da diversi soggetti privati e alcune onlus per l'annullamento in parte qua - inter alia - della deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 14 febbraio 2012, avente ad oggetto l'approvazione degli atti costituenti il PGT;
- XXXIX. infatti, a seguito dell'appello (interposto nel marzo 2015, da parte del Comune di Segrate) e all'ordinanza n. 2047/2015 del 13 maggio 2015, con cui fu accolta parzialmente l'istanza cautelare, e nelle more della sentenza di merito, si è insediata una nuova Amministrazione (a seguito di elezioni amministrative tenutesi nel mese di giugno 2015) che ha ritenuto di avviare un procedimento per la revisione del PGT, procedendo così in variante al PGT stesso, al fine di verificare la correttezza del procedimento seguito in fase di approvazione del PGT;
- XL. l'insediamento della nuova amministrazione ha determinato quindi l'adozione della variante al PGT con delibera del Consiglio Comunale n. 24/2016 del 30 maggio 2016, sulla base degli indirizzi deliberati dalla Giunta, con delibera del 28 gennaio 2016, con l'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (comprendendo anche i principali studi ad essi complementari quali la Componente Geologia, l'ERIR e il PUGS) con il recepimento degli scenari e degli elementi di piano scaturiti ad esito del procedimento VAS e l'adozione della presa d'atto della documentazione di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 77 del 18 maggio 2016;
- XLI. tale variante al PGT è stata definitivamente approvata dal Consiglio comunale con delibera n. 32 del 13 luglio 2017 "Variante al PGT vigente adottata con delibera C.C. n. 24 del 30 maggio 2016 - Controdeduzione alle osservazioni e approvazione" (pubblicazione al BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 - 15 novembre 2017);
- XLII. la variante al PGT non ha alcun impatto sul P.I.I. e sulla Convenzione, ma ha determinato un impegno degli uffici tecnici e, più in generale dell'Amministrazione comunale, nella valutazione complessiva degli assetti urbanistici, in particolar modo relativamente al tema del "Hub Metropolitano Segrate Porta EST", ovvero relativamente al tema della traslazione della stazione ferroviaria di Segrate per il suo potenziamento in funzione dell'estensione del servizio al traffico regionale e nazionale, alla sua connessione con la linea Metropolitana M4 e con l'aeroporto di Linate. Tali circostanze hanno comportato una dilazione dei tempi di discussione delle istanze di Savills, da un lato, mentre dall'altro lato hanno consentito all'Amministrazione Comunale di ritenere risolta la tematica dei parcheggi a servizio della Stazione e, in generale, la dotazione di parcheggi previsti dall'intero P.I.I. In particolare, la dotazione di parcheggi prevista dalla Proposta Progettuale e la tematica dei parcheggi a servizio della Stazione e la dotazione di parcheggi prevista dalla Variante in oggetto risulta soddisfacente, salvo eventuale implementazione della stessa tramite realizzazione di un ampliamento del parcheggio di cui all'area 8 verso l'area

9 (compatibilmente con il rapporto tra superficie drenante e superficie territoriale);

XLIII. inoltre con delibera di Giunta comunale n.129 del 28 luglio 2016 è stata approvata la nuova perimetrazione dei quartieri del Comune di Segrate che tra l'altro prevede l'individuazione come quartiere dell'area destinata al polo multifunzionale di Westfield, area confinante con quella del P.I.I.;

XLIV. con delibera di Giunta comunale n. 41 del 27 aprile 2017 è stato approvato lo schema del protocollo di intesa tra Comune di Segrate, Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Westfield Milan S.p.A. per la realizzazione dello studio di fattibilità finalizzato alla realizzazione del Nodo di interscambio denominato "Hub Metropolitano Segrate - Porta EST" e che lo stesso è stato sottoscritto in data \_\_\_\_\_ (inserire in sede di sottoscrizione);

osservato altresì che

XLV. a seguito del profilarsi di un nuovo scenario urbano ed infrastrutturale e di un'approfondita analisi tecnico-economica circa la fattibilità delle soluzioni di cui alla Proposta Revisione Dicembre 2015 - in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale - è stata riscontrata l'opportunità di effettuare alcune modifiche alle soluzioni progettuali relative alle opere di interesse generale di cui al P.I.I. che comportano una variazione alle ipotesi quantitative di cui alla Convenzione, determinandosi quindi l'opportunità di una variante al P.I.I. di carattere planivolumetrico e con una rimodulazione degli obiettivi, senza tuttavia alcuna alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., e con un'incidenza minima sul dimensionamento globale degli insediamenti ma senza diminuzione alcuna di standard;

XLVI. a tal fine, in data 11 agosto 2016, Savills ha presentato una proposta di variante al P.I.I. (la "**Proposta Definitiva**") assunta al protocollo n. 28849 del Comune di Segrate, i cui contenuti sono stati dettagliatamente illustrati nella relazione tecnica alla medesima (la "**Relazione Tecnica**") protocollata il 30 settembre 2016 al n. 0034028;

XLVII. in relazione al tempo trascorso anche a causa del procedimento di variante al PGT la Proposta Definitiva contiene una richiesta di estensione del termine della durata della Convenzione di ulteriori dieci anni dal momento dell'intervenuto accordo sul nuovo assetto urbanistico e sugli impegni a carico di Savills e un nuovo cronoprogramma (il "**Nuovo Cronoprogramma**") che sostituisce il Cronoprogramma della Convenzione;

XLVIII. a seguito di tale avvio del procedimento di variante al P.I.I. il Comune, anche visti gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale approvati con D.C.R. 13 marzo 2007 n. VIII/351e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con D.G.R. 27 dicembre 2007 n.8/6420, come aggiornati con D.G.R. 30 dicembre 2009 n. 8/10971, con D.G.R. 10 novembre 2010 n.9/761, con D.G.R. 22 dicembre 2011 n. IX/2789 e con D.G.R. 25 luglio 2012 n. 3836 e le varie note circolari regionali relative ai procedimenti di VAS, ha assunto la Deliberazione di Giunta Comunale n. 165 del 27 ottobre 2016 ad oggetto: "Variante al Programma Integrato di Intervento denominato Quartiere della Stazione - Verifica di assoggettamento a

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): avvio del procedimento, individuazione dell'autorità procedente, individuazione dell'autorità competente";

- XLIX. è stato, pertanto, reso pubblico in data 3 novembre 2016 il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità (VAS), convocando la Conferenza di Valutazione per la verifica in data 29 novembre 2016, ad esito della quale è stata esclusa l'assoggettabilità a VAS della Nuova Proposta, come risulta anche da parere motivato dell'Autorità Competente ai sensi dell'art. 11 comma 2 lett. a) del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. datato 16/12/2016 [registro ufficiale. u. 0044696];
- L. in data 16 febbraio 2017 con prot. 0005778, Savills ha presentato la bozza dello schema di Convenzione Relativo alla Proposta Definitiva nella versione contenente gli ultimi perfezionamenti secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- LI. a seguito di tale presentazione, trascorse alcune settimane, Savills ha inviato una diffida e messa in mora in data 28 aprile 2017 affinché l'Amministrazione Comunale adottasse un provvedimento espresso sulla Proposta Definitiva come modificata e, in riscontro, l'Amministrazione Comunale ha convocato Savills al fine di rimodulare alcune porzioni della Proposta Definitiva- rivalutate le esigenze alla luce degli sviluppi della programmazione a livello territoriale generale - confermando la sufficienza della dotazione di parcheggi in superficie con l'esclusione della realizzazione del parcheggio interrato sul Lotto 2 area 16;
- LII. alla luce delle richieste di rimodulazione dell'Amministrazione Comunale, Savills ha presentato in data 7 luglio 2017 la rimodulazione finale della Proposta Definitiva, allegando i documenti progettuali, tecnici e amministrativi indicati di seguito all'art. 3;
- LIII. Savills vanta, al netto degli interessi, crediti nei confronti del Comune di Segrate per complessivi Euro 588.935,18, così dettagliati: a) euro 300.805,00 oltre interessi legali per la restituzione dell'intero importo versato quale contributo commisurato al costo di costruzione sul permesso di costruire PC 38/2011, (di cui euro 230.751,00 versati in data 07.08.2009 per il permesso di costruire n. 30/08 successivamente decaduto ed euro 70.054,00 per il permesso di costruire n. 38/2011 quale differenza tra l'importo dovuto e la somma già versata al Comune con il PC n.30/08);b) euro 68.930,18di cui alla fattura n. 52/2013/D emessa in data 20.06.2013da Valore Reale SGR S.p.A. in qualità di precedente gestore del Fondo Andromeda (Protocollo del Comune di Segrate n. 0024315 del 25.06.2013) giusta delibera comunale G.C. n. 50/2012;c) euro 219.200,00 di cui alla fattura n. 51/2013/D emessa in data 20.06.2013 da Valore Reale SGR S.p.A. in qualità di precedente gestore del Fondo Andromeda (Protocollo del Comune di Segrate n. 0024315 del 25.06.2013) giusta delibera G.C. n. 31/2013.;
- LIV. il Consiglio Comunale in data 5 febbraio 2018 con delibera n. 2/18 ai sensi dell'art.92 della L.R.n.12/2005 e s.m.i. ha adottato la Proposta Definitiva di variante al P.I.I. e lo schema della presente Convenzione;
- IV. la suddetta delibera di adozione ed i relativi allegati sono stati depositati presso la Segreteria comunale ai sensi dell'art.14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.;

- LVI. Esperiti gli obblighi di pubblicazione ed acquisiti i pareri degli Enti competenti e raccolte le osservazioni dei soggetti interessati il Consiglio comunale in data \_\_\_\_\_ 2018 con delibera n. \_\_\_/18 ha controdedito alle osservazioni presentate e valutando quanto espresso dagli Enti competenti ha definitivamente approvato la variante al P.I.I. in argomento costituita dai seguenti elaborati che, anche se non allegati materialmente al presente atto, vengono qui richiamati quale parte integrante e sostanziale:
- sub Cod. Elaborato FG2 T01 (rev. E).

TUTTO CIO' PREMESSO, RILEVATO, CONSIDERATO E OSSERVATO

Tra il Comune e il Soggetto Attuatore si stipula la presente convenzione modificativa della Convenzione.

#### **Art. 1 DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

- 1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione (la "Convenzione Modificativa").
- 1.2 Tutti i diritti e gli obblighi di cui alla Convenzione Modificativa sono assunti dal Soggetto Attuatore per sé, per i propri successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo. Negli atti contrattuali di alienazione totale o parziale delle aree, dei fabbricati e dei diritti edificatori oggetto della presente Convenzione Modificativa, dovrà essere prevista espressa clausola di trasferimento degli obblighi e degli oneri di cui alla Convenzione Modificativa. In caso di successione o di cessione a terzi a qualsiasi titolo, il successore, l'avente o gli aventi causa, si sostituiranno ad ogni effetto al Soggetto Attuatore cedente, assumendo tutte le obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione Modificativa. Il Soggetto Attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente abbia a sua volta presentato, a proprio nome, le garanzie previste e il Comune, verificate le medesime, abbia adottato un provvedimento espresso di liberazione dalle obbligazioni, provvedimento che non potrà essere irragionevolmente negato o ritardato. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare al Comune (anche a mezzo Pec) l'alienazione delle aree entro 15 giorni dalla data di efficacia del relativo atto.
- 1.3 In particolare, il Soggetto Attuatore si dichiara consapevole degli obblighi morali e procedurali richiesti e previsti dalla legislazione vigente in materia di trasparenza nei processi amministrativi della Pubblica Amministrazione e della legislazione finalizzata a prevenire la corruzione e la diffusione di fenomeni mafiosi e a tal fine dichiara:
- di non aver corrisposto né promesso di corrispondere ad alcuno - e s'impegna a non corrispondere né promettere di corrispondere ad alcuno - direttamente o tramite terzi, ivi compresi i soggetti collegati o controllati, somme di denaro o altra utilità finalizzate a facilitare l'approvazione del P.I.I. e/o la sua successiva attuazione;
  - di impegnarsi a segnalare al Comune, nella persona del responsabile anticorruzione, qualsiasi illecito tentativo da parte di dipendenti comunali di turbare o distorcere le fasi di attuazione della Convenzione Modificativa;
  - di impegnarsi a segnalare tempestivamente all'autorità giudiziaria qualsiasi illecita richiesta o pretesa da parte di terzi o di chiunque

che possa influenzare le decisioni relative alla procedura di cui alla presente in qualsiasi fase e a collaborare con l'autorità giudiziaria denunciando ogni tentativo di concussione, estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale;

- di impegnarsi al rigoroso rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pagamento imposte e tasse, di obblighi sociali e di sicurezza sul lavoro;
- di essere consapevole degli obblighi di condotta del codice di comportamento nazionale (D.P.R.16.04.2013, n. 62) e/o del codice di comportamento integrativo dei dipendenti del Comune di Segrate (approvato con delibera di GC n. 5 del 23.1.2014 e modificato con delibera di GC 121 del 04.12.2014;
- di obbligarsi a far sottoscrivere alle imprese cui verrà affidata la realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo o standard qualitativi previste/i dalla presente Convenzione Modificativa Patti di Integrità analoghi a quelli previsti dal Piano di Prevenzione della Corruzione approvato dal Comune di Segrate.

## **Art. 2 OGGETTO E DURATA DELLA CONVENZIONE MODIFICATIVA**

2.1 La presente Convenzione Modificativa integra e, in parte, sostituisce la Convenzione, come successivamente modificata e integrata dalla Seconda Convenzione, dall'Accordo e dall'Accordo Integrativo, restando inteso che ove dovessero porsi questioni di conflitto interpretativo sulle rispettive disposizioni, la presente Convenzione Modificativa dovrà intendersi prevalente rispetto ai precedenti atti.

2.2 Le Parti si danno reciprocamente atto dell'intervenuta proroga - ad esito dell'entrata in vigore dell'art. 30 comma 3bis del d. l. 21 giugno 2013 n. 69, inserito dall'art. 1, comma 1 della legge 9 agosto 2013, n. 98, in sede di conversione - dei termini della Convenzione alla data dell'11 aprile 2020 che, con la presente Convenzione Modificativa, convengono di prorogare di ulteriori 7 (sette) anni dalla stipula della presente Convenzione Modificativa e cioè sino al \_\_\_\_\_ 2025. Il termine di cui all'art. 22 della Convenzione deve quindi intendersi sostituito dal presente. Per evitare dubbi interpretativi, si dà atto altresì dell'intervenuta proroga del termine della Seconda Convenzione per un periodo di pari durata.

## **Art. 3 AMBITO ED ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO "QUARTIERE DELLA STAZIONE": ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI - RICOGNIZIONE STATO DI FATTO E DEGLI INTERVENTI PREVISTI - IMPEGNI PRELIMINARI ALLA RIPRESA DELLE ATTIVITA'**

3.1 Il Programma Integrato di Intervento "Quartiere della Stazione" così come variato con delibera CC n. \_\_\_/18 del \_\_\_\_\_ 2018 si compone dei seguenti elaborati:

- Cod. Elaborato FG2 T01 (rev. E) | Elenco elaborati.
- Cod. Elaborato FG2 T02 (rev. C) | Relazione tecnica.
- Cod. Elaborato FG2 T03 (rev. E) | Norme tecniche di attuazione.
- Cod. Elaborato FG2 T04 (rev. A) | Verifica dello studio sul traffico.
- Cod. Elaborato FG2 T05 (rev. A) | Studio fattibilità geologica.
- Cod. Elaborato FG2 T06 (rev. A) | Valutazione del clima acustico post-operam.
- Cod. Elaborato FG2 T08 (rev. D) | Opere di urbanizzazione residue - Computo metrico estimativo.

- Cod. Elaborato FG2 T09 (rev. F) | Schema di convenzione.
- Cod. Elaborato FG2 T10 (rev. C) | Cronoprogramma.
- Cod. Elaborato FG2 T12 (rev. A) | Relazione tecnica agronomica.
- Cod. Elaborato FG2 T13 (rev. A) | Perizia di stima per il calcolo della monetizzazione dello standard.
- Progetto illuminotecnico.
- Tavola 2.1 (rev. B) | Planimetria generale-stato di fatto.
- Tavola 2.2 (rev. C) | Stato di fatto - Estratto di mappa catastale individuazione delle proprietà.
- Tavola 2.3 (rev. A) | Planimetria generale - Rilievo arboreo.
- Tavola 3 (rev. B) | Stato delle previsioni urbanistiche vigenti
- Tavola 4.1 (rev. C) | Planivolumetria generale di progetto.
- Tavola 4.2 (rev. C) | Planimetria generale con destinazioni funzionali e indici urbanistici.
- Tavola 4.3 (rev. C) | Planimetria generale con individuazione delle aree in cessione e asservite ad uso pubblico.
- Tavola 4.3.1 (rev. C) | Confronto planimetrie cessioni e asservimenti PII e variante.
- Tavola 4.4 (rev. C) | Planimetria generale con individuazione delle unità d'intervento e coordinamento progettuale.
- Tavola 4.5 (rev. C) | Piante schematiche dei parcheggi.
- Tavola 4.6 (rev. C) | Planimetria generale. Verifica superficie drenante.
- Tavola 4.7 (rev. C) | Planimetria generale. Verifica superficie coperta.
- Tavola 4.8 (rev. C) | Viste prospettiche.
- Tavola 5.1 (rev. C) | Planimetria progetto - Opere di urbanizzazione - Livello terra.
- Tavola 5.2 (rev. C) | Stato di progetto - Parcheggi - Piante sezioni e dettagli.
- Tavola 5.3 (rev. C) | Stato di progetto - Servizi stazione - Piante sezione e dettagli.
- Tavola 5.4 (rev. C) | Stato di progetto - Sistemazione a verde e parco - Pianta sezioni e dettagli.
- Tavola 5.5 (rev. C) | Stato di progetto - Illuminazione.

Tutti gli elaborati di cui sopra si trovano allegati in forma digitale alla delibera di Consiglio comunale n. \_\_\_/18 del giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ 2018, citata in premessa, negli atti del Comune, cui si fa espresso riferimento, dovendosi intendere quale parte integrante e sostanziale del presente atto anche ove ad esso non materialmente allegati e sono altresì pubblicati sul sito internet istituzionale del Comune nelle pagine di pertinenza del servizio "Urbanistica". Oltre agli elaborati grafici sul sito istituzionale è anche pubblicata la scansione della presente Convenzione Modificativa.

*(inserire l'elenco definitivo degli elaborati approvati con numero di protocollo e data)*

- 3.2 Le Parti si danno reciprocamente atto - tramite la sottoscrizione della presente Convenzione Modificativa, avente natura anche ricognitiva - della situazione di attuazione del Programma Integrato di Intervento Denominato "Quartiere della Stazione" secondo quanto al punto seguente.

3.3 Il Soggetto attuatore ha realizzato già interventi edilizi per una superficie lorda di pavimento (slp, che convenzionalmente l'Amministrazione Comunale ha assunto equivalente alla SLU) di mq. 34.962 di edilizia libera relativi agli Edifici A, B, C e D, così individuati nella TAV. 4.2 della variante al P.I.I. (corrispondenti al plesso del Segrate Village), pertanto rispetto ai mq 60.000 di slp complessiva del Programma Integrato; conseguentemente residuano 12.468 mq di slp a destinazione residenziale libera (comprensiva di mq. 1.469,79 di slp da cedere in permuta al Comune di Segrate); mq 8.370 minimo ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 13 della Convenzione; mq. 2.200 a destinazione commerciale, per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita; mq. 2.000 a destinazione terziario; precisandosi che l'ambito del Programma Integrato di Intervento "Quartiere della Stazione" comprende unicamente i mappali, inclusi nel perimetro di colore rosso nelle planimetrie di cui al precedente punto 3.1 e puntualmente descritti nella tav. 2.2, esclusa ogni rilevanza del segno grafico eventualmente apposto su aree di terzi soggetti non compresi nella suddetta elencazione.

3.4 Il Soggetto Attuatore ha realizzato le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

3.4.1 riqualificazione di Via Cellini (oggi in parte Via Botticelli);

3.4.2 urbanizzazione di un tratto della Via Caravaggio;

3.4.3 realizzazione del parcheggio a raso di cui al foglio 33 mappale 184 [c.d. Stralcio 1];

3.4.4 la realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato [c.d. Stralcio 2];

nonché lo standard qualitativo già previsto dalla Convenzione secondo quanto segue:

3.4.5 riqualificazione architettonica e funzionale della sede municipale di Via XXV Aprile;

3.4.6 realizzazione di impianti fotovoltaici in edifici comunali e realizzazione di ulteriori opere su indicazione dell'Amministrazione Comunale (come da art. 12.4 e 12.5 della Convenzione) attraverso monetizzazione;

adempiendo, sino ad oggi, correttamente agli obblighi dallo stesso assunti mediante la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo secondo i termini e le condizioni ivi previsti e al Cronogramma allegato.

3.5 Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, a proseguire nell'attuazione del P.I.I. nei modi previsti dalla variante al P.I.I. "Quartiere della Stazione" e nei termini previsti nel Nuovo Cronoprogramma realizzandole opere di seguito descritte facendo riferimento ai lotti funzionali indicati sulla tavola 4.2, alle planimetrie riportate sulla tavola 4.3.1 e nella Relazione del P.I.I.:

3.5.1 **In relazione al Lotto 1<sup>1</sup>:** le opere private sono state integralmente realizzate. Quanto alle opere di interesse pubblico, come si evince chiaramente dalla Tavola 4.3.1 (che raffronta la planimetria del

---

<sup>1</sup>Il Lotto 1 è catastalmente identificato come segue: foglio 33 mappali 7, 109 parte, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 157 parte, 160 parte, 161 parte, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 188 parte, con la doverosa precisazione che le discrepanze tra le consistenze catastali dichiarate all'epoca di approvazione del P.I.I., quelle indicate nella variazione planivolumetrica del 2012 e la consistenza di cui alla Proposta Definitiva (Tavola 2.2) - tutte derivanti dalle storiche incongruenze tra mappatura catastale e effettivo stato dei luoghi - comportano una definitiva ripermimetrazione in sede di frazionamento e identificazione catastale *post operam*, fermo restando che le aree di proprietà comunale non subiranno alcuna riduzione.

P.I.I. di cui alla Convenzione originaria e quella di cui alla presente Convenzione Modificativa), si evidenzia quanto segue:

a) la modifica di utilizzo di alcune aree limitrofe alla rotatoria di via Caravaggio, con cessione al Comune delle aree denominate come 1b, 1c e 1d, aree che saranno oggetto di accatastamento una volta cedute al Comune.

b) le aree 1b e 1c (rispettivamente di 170 e 206 mq) siano destinate a piazza ad uso pubblico e spazio di connessione alla stazione ferroviaria;

c) l'area 1d (770 mq) sia destinata a piazza ad uso pubblico e sia dotata di un unico volume contenente i servizi dedicati alla stazione comprensivi di un'area servizi e un punto vendita di biglietti del treno, come integrate e modificate dalla previsione contenuta nel successivo articolo 9.6; anche tali opere verranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione, così come aggiornati sulla base dei calcoli di cui all'art. 7 per complessivi euro 2.629.182,00 più euro 1.124.058,00, per un totale di euro 3.753.240,00;

d) l'area 1a nel punto di adiacenza all'area 1d conterrà la bicistazione con annesso spazio di ciclo officina che, unitamente ai servizi di cui alla lettera c) che precede, ed al limitrofo parcheggio (area n. 14), andranno a soddisfare la richiesta di servizi di supporto alla stazione del passante ferroviario, come integrate e modificate dalla previsione contenuta nel successivo articolo 9.6;

e) una porzione dell'area 1a del Lotto 1 (area 14) (sul fronte della ferrovia) sia destinata a parcheggio a raso (con la creazione di 182 posti auto): al fine della relativa realizzazione si prevede l'utilizzo e la sistemazione - previa messa a disposizione dell'area da parte del Comune - di una fascia esterna all'area del P.I.I. (pari a circa 746 mq); anche tali opere verranno realizzate a scapito degli oneri di urbanizzazione, così come aggiornati sulla base dei calcoli di cui all'art. 7 per complessivi euro 2.629.182,00 più euro 1.124.058,00, per un totale di euro 3.753.240,00;

f) in relazione al Lotto 1 in luogo del c.d. Multipiano (introdotto con delibera n. 122/2010 in variante al P.I.I.) si realizzi un'area a verde attrezzato di uso pubblico pari a circa 3.000 mq (area 9) in cessione al Comune. L'adeguatezza dei parcheggi previsti rispetto non solo ai lotti già costruiti ma anche a quelli da realizzare, è dimostrata dalle verifiche urbanistiche riportate sulle tavole e nella Relazione Tecnica del P.I.I. (in eccedenza rispetto agli standard normativi sarà garantita una disponibilità di 18.577 mq rispetto ai 9.322 mq richiesti. Tale dotazione è ritenuta congrua anche per il soddisfacimento dell'attuale fabbisogno di parcheggi pubblici a servizio della stazione del Passante Ferroviario atteso che nei programmi del Comune la creazione del così detto "Hub Metropolitano Segrate - Porta EST". A completamento, sarà, poi, traslata la fascia privata prevista da P.I.I. sull'area 7b in zona adiacente all'area 9, estendendo il verde pubblico fino al confine. Tale soluzione consente nell'immediato alla residenza del Lotto 1 (così detto "Segrate

Village”) un affaccio su area verde anziché su un volume multipiano che avrebbe creato problemi di forte ombreggiamento alle unità del Segrate Village esposte a sud e concorre, unitamente alla porzione di area privata non pavimentata, alla generale redistribuzione delle superfici libere e drenanti al fine di un miglioramento generale delle condizioni ambientali e della qualità urbana del contesto. In esecuzione delle prescrizioni contenute nel decreto di esclusione dall'assoggettamento VAS, le Parti con la stipula del presente atto, convengono che qualora nelle more di definizione e realizzazione del "Hub Metropolitano Segrate - Porta EST" si rendesse necessario ampliare l'offerta di parcheggi, il Comune potrà realizzare a proprie spese e provvisoriamente sull'area 9 dei parcheggi a raso di tipologia identica a quelli presenti sull'area 8.

3.5.2 **In relazione al Lotto 2** - si precisa che alla data di sottoscrizione della presente Convenzione Modificativa non sono state realizzate né le opere private né le opere pubbliche previste dalla Convenzione e che per detto motivo è possibile prevedere la modifica all'assetto planivolumetrico del P.I.I. come segue:

a) la razionalizzazione dell'intera area a nord con l'inserimento, a nord-ovest, di un corpo di fabbrica su un livello a destinazione commerciale (denominato H, di superficie pari a circa 1.100 mq); detto volume è circondato da una superficie di 844 mq (area 4) in asservimento al Comune con funzione di collegamento alla piazza pubblica (area 6). La restante parte a nord-est rimarrà adibita a parcheggio (area 13 pari a 2.608 mq per 114 posti auto) da cedere al Comune. La realizzazione di tale parcheggio (area 13) prevede l'utilizzo di una fascia di circa 470 mq esterna all'ambito del P.I.I. di proprietà della Città Metropolitana di Milano che il Comune si impegna ad acquisire e mettere a disposizione del Soggetto Attuatore per l'esecuzione del parcheggio stesso. Anche tali opere verranno realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione, così come aggiornati sulla base dei calcoli di cui all'art. 7 per complessivi euro 2.629.182,00 più euro 1.124.058,00, per un totale di euro 3.753.240,00.

b) la realizzazione di un parcheggio privato a raso (area 16 di mq. 330 corrispondenti a n. 17 posti auto) il cui fabbisogno è derivante dal servizio all'edificio commerciale H ai sensi della normativa in materia (l. 122/1989 c.d. Tognoli s.m.i.);

c) la realizzazione della volumetria di edilizia libera in un edificio in linea prospiciente via Caravaggio con conseguente apertura dell'impianto architettonico verso il parco;

d) l'integrazione della restante superficie commerciale (pari a circa 1.100 mq) nel piano terra in uno o più corpi di fabbrica rivolti verso via Morandi e la piazza pubblica. Tali soluzioni consentono la maggior integrazione delle funzioni previste sul lotto: contatto diretto tra piazza pubblica e parco e rapporto tra i due elementi con la residenza, il commerciale e il direzionale.

Il Soggetto Attuatore si impegna a ripulire le aree del Lotto 2 dai residui del cantiere del Segrate Village e dalle strutture del punto vendita da tempo abbandonato. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a ripulire l'alveo del Canale Aduttore A Idroscalo. Detti interventi verranno

completati entro 12 mesi dalla sottoscrizione della presente Convenzione Modificativa. Le Parti convengono che la strada provvisoria di accesso al "parcheggio provvisorio" della fermata del Passante Ferroviario, utile per garantire l'accessibilità ai futuri cantieri senza incidere su via Caravaggio, verrà smantellata per parti in ragione dell'attuazione del P.I.I.

3.5.3 **In relazione al Lotto 6** - si precisa che alla data di sottoscrizione della presente Convenzione Modificativa non sono state realizzate né le opere private né le opere pubbliche previste dalla Convenzione e che per detto motivo è possibile prevedere quanto segue:

a) lo spostamento del posizionamento dell'asilo nido (originariamente previsto come corpo isolato inserito nel parco del Lotto 1) all'interno del Lotto 6, a piano terra dell'edificio a destinazione residenziale (edificio G di cui infra). Tale collocazione garantisce un agevole accesso sia carrabile sia pedonale anche per utenti diversi dai condomini e la presenza di un'adeguata area ricreativa grazie allo spazio verde recintato, a sud dell'edificio, nonché un miglioramento sia sotto il profilo del clima acustico (data dal posizionamento in un'area distante dalla ferrovia) e una collocazione assai più consona sotto il profilo della sicurezza personale;

b) la superficie destinata a residenza convenzionata e quella riservata alle emergenze abitative (originariamente prevista sul Lotto 2) sarà localizzata nel corpo di fabbrica denominato G che sarà circondato, a sud, da area privata e, a nord-est, in corrispondenza del collegamento con la via Caravaggio, da una superficie di 791 mq in asservimento al Comune con funzione di piazza pubblica (area 15);

c) nella parte nord del Lotto 6 viene mantenuta la funzione di parcheggio pubblico (area 12) di 2.573 mq per un numero di 109 posti auto) mentre l'area originariamente prevista nel P.I.I. a verde pubblico attrezzato (area 4) verrà traslata nel Lotto 2 nell'area denominata 2b.

Il Soggetto Attuatore si impegna a demolire le strutture industriali dismesse presenti sul Lotto 6 entro sei mesi dal rilascio del titolo edilizio necessario per la realizzazione degli edifici previsti sul medesimo Lotto.

3.6 L'indicazione esatta delle cessioni in favore del comune per opere di urbanizzazione secondaria (con tratteggio verde mq. 16.919), per parcheggi pubblici (con tratteggio grigio mq 16.199), per viabilità pubblica (con tratteggio arancione mq 1.683) è contenuta nella Tavola 4.3.1 (all. sub 4) nella quale si evidenzia la ripartizione catastale delle relative aree e, tramite i diversi colori, il regime finale delle medesime aree, confermandosi le relative superfici.

3.6.1 Alla luce delle modifiche planivolumetriche apportate con la variante al P.I.I. approvata con delibera di consiglio Comunale, CC n. \_\_\_/2018, con la stipula della presente Convenzione Modificativa si identificano catastalmente le aree cedute dal Soggetto Attuatore al Comune e quelle cedute dal Comune al Soggetto Attuatore; a tal fine per meglio rappresentare la titolarità delle aree il Soggetto Attuatore ha eseguito il nuovo frazionamento delle aree in

argomento (all. sub \_\_\_), di conseguenza:

a) le aree cedute dal Soggetto Attuatore in forza dell'articolo 4 della convenzione urbanistica originaria del 11 aprile 2007 sono rappresentate graficamente negli elaborati grafici, tavole 2.2-4.3 e 4.3.1 (all. sub. 4); i numeri esatti dei mappali catastali, oggetto di trasferimento, verranno inseriti in sede di stipula a seguito di nuovo frazionamento;

b) le aree cedute dal Comune al Soggetto Attuatore in forza della variante al P.I.I. approvata con delibera di consiglio Comunale n. \_\_\_/2018 sono rappresentate graficamente negli elaborati grafici, tavole 2.2-4.3 e 4.3.1 (all. sub. 4); i numeri esatti dei mappali catastali, oggetto di trasferimento, verranno inseriti in sede di stipula a seguito di nuovo frazionamento;

3.6.2 Le Parti danno atto che le cessioni di cui al precedente punto 3.6.1 lett. b) sono compensate dalle maggiori cessioni di cui al punto 3.6.1 lett. a) rispetto al dimensionamento delle cessioni originarie.

3.6.3 Le Parti danno atto che nel sottosuolo dell'area catastalmente identificata al Fg33 mappale 182 (parte) è presente parte dell'impianto di re-immissione in falda delle acque utilizzate dall'impianto geotermico del Segrate Village, per detto motivo con la sottoscrizione del presente atto viene istituita a favore del Segrate Villag" servitù permanente di occupazione di sottosuolo limitatamente alle fasce indicate nella planimetria allegata sub \_\_\_\_\_.

3.7 L'indicazione esatta delle aree asservite ad uso pubblico (per piazze: mq 4.340 con tratteggio verde chiaro) è rappresentata nella tavola 4.3.1 (all. sub 4) nella quale si evidenzia la ripartizione catastale delle relative aree.

3.8 Il Soggetto Attuatore con la stipula del presente atto conferma, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualunque titolo, l'impegno a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento "Quartiere della Stazione, realizzando interventi edilizi per una superficie lorda di pavimento (Slp) di mq 60.000, così suddivisa, al netto dei mq. 34.962 già realizzati (corrispondenti al plesso del Segrete Village):

- 20.838 di edilizia residenziale, di cui almeno 8.370 mq. di edilizia convenzionata ai sensi della Convenzione Attuativa;
- residuano pertanto 12.468 mq. di edilizia residenziale libera comprensivi di mq. 1.470 da cedere in permuta al Comune di Segrate
- mq 2.200 a destinazione commerciale;
- mq 2.000 a destinazione direzionale;

asservendo ad uso pubblico perpetuo le aree destinate a piazze (per mq 4.340), realizzando le opere di urbanizzazione previste dal P.I.I.;

e, comunque, adempiendo a tutti i restanti obblighi previsti dalla presente Convenzione Modificativa e così come desumibili dalla documentazione tecnico-economica relativa, in particolare dalle tavole 4.3 e 4.4 e dalle tavole serie n.5.

3.9 L'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Quartiere della Stazione" e l'esecuzione delle opere dallo stesso previste dovrà avvenire in conformità agli obblighi derivanti dalla presente Convenzione Modificativa, alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione e alle previsioni della variante nonché a tutte le prescrizioni progettuali

contenute nei seguenti elaborati costituenti la Proposta Definitiva così come approvato dal Consiglio comunale del Comune di Segrate con la Delibera n. \_\_\_\_\_ del giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ 2018 così come elencati al precedente art.3.1.

- 3.10 L'attuazione dovrà in ogni caso risultare conforme alla normativa vigente al momento di formazione dei singoli titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi previsti.
- 3.11 VARIANTI - Coerentemente con quanto previsto dall'art.14, comma 12, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, in sede di attuazione del P.I.I. sono consentite, senza necessità di nuova approvazione da parte del competente organo comunale, variazioni delle soluzioni planivolumetriche riportate negli elaborati costituenti il Programma Integrato a condizione che le stesse non alterino gli "elementi prescrittivi" di impostazione Programma Integrato e cioè in caso di:
- diminuzione della dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico generale;
  - modifica del dimensionamento globale degli insediamenti;
  - modifica del contenuto delle NTA.
- 3.12 Qualsiasi variazione rispetto agli elementi prescrittivi non potrà essere introdotta se non previa approvazione della variante da parte del competente organo comunale.
- 3.13 Il Soggetto Attuatore, con la stipula della presente Convenzione Modificativa, nell'ipotesi in cui debba realizzare le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti in esito alle edificazioni, nonché gli standard qualitativi, si obbliga a conformare i propri comportamenti ai principi di legalità, trasparenza e correttezza.
- 3.14 Il Soggetto Attuatore, in particolare si impegna a verificare con la dovuta attenzione i requisiti tecnico economici delle imprese coinvolte nella realizzazione degli interventi edilizi eseguiti in attuazione della Convenzione Modificativa, accertandosi non solo delle capacità tecnico operative ma anche della regolarità della loro posizione contributiva, dell'inesistenza di carichi pendenti, limitatamente a quelli rilevanti per la realizzazione degli appalti, sulle imprese e/o sui Soggetti che rivestano il ruolo di legale rappresentante o direttore tecnico delle imprese stesse, della solidità complessiva e dell'idoneità delle fidejussioni che le imprese affidatarie presenteranno a garanzia della corretta e puntuale esecuzione dei lavori loro assegnati (limitatamente all'importo e al fatto che le medesime siano rilasciate da istituti di credito o compagnie assicurative debitamente autorizzate).
- 3.15 Al fine di semplificare le operazioni istruttorie e di collaudo delle eventuali opere di urbanizzazione a scomputo, il Soggetto Attuatore può richiedere i relativi titoli abilitativi con istanze separate secondo l'oggetto di intervento.
- 3.16 Il Comune svolge l'attività istruttoria necessaria per la verifica dei progetti e per il rilascio dei necessari titoli abilitativi nel minor tempo possibile, entro i termini di legge e nel rispetto del Nuovo Cronoprogramma.
- 3.17 È comunque diritto del Soggetto Attuatore presentare istanze per provvedimenti semplificati, ove ne ricorrano i presupposti di legge.

#### **Art. 4 CESSIONI DI AREE**

- 4.1 Il Soggetto Attuatore ha già ceduto gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria secondo quanto previsto dall'art. 4 della Convenzione, al cui disposto si fa riferimento, salvo il nuovo assetto così come rappresentato nella tavola 4.3 e tavola 4.3.1 (richiamate all'art. 3.9) a cui si rimanda.

#### **Art. 5 ASSERVIMENTO DI AREE AD USO PUBBLICO**

- 5.1 Ai fini della realizzazione della piazza della stazione e della piazza di ingresso al parco pubblico, nonché degli altri spazi pedonali pubblici previsti dal P.I.I., il Soggetto Attuatore si obbliga ad asservire gratuitamente ad uso pubblico perpetuo le aree indicate in tratteggio verde chiaro nella tavola 4.3.1 sub 4, della superficie complessiva di 4.340 mq.
- 5.2 Ai fini del raggiungimento della dotazione di parcheggi ad uso pubblico e di verde ritenuta necessaria dall'Amministrazione Comunale, in aggiunta a quanto indicato in particolare nella tavola 4.5, il Soggetto Attuatore realizzerà un parcheggio a raso sull'area 13 pari a 2.608 mq (per 114 posti auto) da cedere al Comune.
- 5.3 Le Parti danno atto che le aree e le opere (parcheggi) di cui ai commi precedenti, in virtù della loro destinazione all'uso pubblico vengono comprese nel computo della dotazione complessiva di aree per servizi ("standard") del P.I.I.
- 5.4 Il Soggetto Attuatore provvederà alla stipula degli atti di asservimento di cui al precedente punto 5.1 in concomitanza con la consegna delle opere da asservire.
- 5.5 Le Parti danno atto che gli asservimenti ad uso pubblico di cui al presente articolo sono limitati, per le opere a raso, al solo livello del suolo e, per i parcheggi alla sola superficie utile, così che il Soggetto Attuatore, avrà diritto di collocare nel sottosuolo non asservito parcheggi privati o altri impianti purché non sia pregiudicato l'uso pubblico delle superfici asservite.

#### **Art. 6 REPERIMENTO DELLA DOTAZIONE DI STANDARD**

- 6.1 Le Parti confermano quanto previsto dall'art. 6 della Convenzione quanto alla dotazione di standard urbanistici, e, evidenziandosi, quanto alle aree a verde e piazze pubbliche e ai parcheggi pubblici, una carenza di standard pari a 8.450 mq danno atto che la medesima viene soddisfatta attraverso monetizzazione tramite corresponsione da parte del Soggetto Attuatore dell'importo di Euro 968.623,50 (114,63 €/mq per 8.450 mq cifra che è ritenuta congrua a seguito di quanto indicato con perizia valutativa del 10 febbraio 2017), con pieno assolvimento degli obblighi previsti all'articolo 6.3 lett. a) della Convenzione.
- 6.2 Le Parti danno atto che il suddetto importo viene compensato con il credito di Euro 288.130,18 vantato dal Soggetto Attuatore nei confronti del Comune per opere eseguite nell'ambito di ristrutturazione dell'ex municipio (ora Centro Verdi) e mai regolarizzati per le ragioni meglio descritte al successivo art. 12 e che pertanto, con la stipula del presente atto il Soggetto Attuatore corrisponde al Comune di Segrate a titolo di "standard" urbanistico monetizzato la somma di Euro 680.493,32, salvo conguaglio relativo a incremento per interessi legali di cui al successivo punto 12.1.2, così come da reversale \_\_\_\_\_ (inserire riferimenti attestanti l'avvenuto versamento della somma).

#### **Art. 7 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

- 7.1 Le Parti rinviando alle previsioni di cui all'art. 7 della Convenzione quanto al computo degli oneri di urbanizzazione e considerano congruo in accordo tra loro un aggiornamento degli stessi quantificato in complessivi euro 2.629.182,00 più euro 1.124.058,00, per un totale di euro 3.753.240,00.
- 7.2 I maggiori oneri di urbanizzazione potranno anche essi essere scomputati per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del P.I.I. così come ridefinite e quantificate a livello di progetto definitivo negli elaborati serie 5.
- 7.3 Le Parti danno atto che una volta ultimate e collaudate le opere di urbanizzazione e consolidata la somma da portare a scomputo degli oneri, l'eventuale importo residuale a saldo verrà corrisposto al permesso di costruire relativo all'esecuzione dell'ultima delle opere.

#### **Art. 8 CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

- 8.1 Il Soggetto Attuatore si impegna per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a versare al Comune il contributo sul costo di costruzione della capacità edificatoria con destinazione privata (esclusa quota di edilizia convenzionata) previste dal P.I.I., secondo le modalità e le tariffe vigenti al momento del rilascio dei singoli titoli abilitativi allo svolgimento dell'attività edilizia. L'entità dei contributi sarà commisurata alle capacità edificatorie di volta in volta autorizzate da ciascun titolo abilitativo.
- 8.2 Le Parti danno atto che in ragione del rilascio dei permessi di costruire n. 30 del 2008 (prot. N. 38393) e 38 del 2011 (prot. N. 30813) effettivamente mai portati in esecuzione il Soggetto Attuatore ha già corrisposto a titolo di contributo sul costo di costruzione la somma di Euro 300.805,00. Tale importo non sarà restituito immediatamente dal Comune in quanto sarà conguagliato al momento del rilascio dei titoli edilizi rilasciati in funzione della presente Convenzione Modificativa.

#### **Art. 9 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA – ESECUZIONE A SCOMPUTO**

- 9.1 Le Parti rinviando a quanto previsto all'Art. 9 della Convenzione, facendo riferimento alle residue opere di urbanizzazione previste dal P.I.I., così come meglio descritte negli elaborati progettuali (tavole serie 5).
- 9.2 In aggiunta a quanto ivi previsto, il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire i lavori relativi alle opere di urbanizzazione in coerenza con i progetti approvati, nei termini del Cronoprogramma e ricorrendo alla migliore tecnica esecutiva, adottando materiali di prima scelta al fine di dare corpo a opere realizzate a regola d'arte. Il Soggetto Attuatore manleva sin d'ora il Comune da ogni responsabilità nei confronti di chiunque derivante dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sino al termine previsto per la consegna delle opere stesse.
- ~~9.3~~ Allo stato di progetto attuale il costo delle residue opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. ammonta a euro 3.739.889,82. Essendo detto costo di realizzazione delle residue opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I. inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione attualmente indotti dal P.I.I. stesso, in sede di rilascio dei titoli abilitativi all'esecuzione dell'attività edilizia per l'edificazione delle residue volumetrie previste dal P.I.I., il Soggetto Attuatore dovrà corrispondere la differenza a titolo di oneri di urbanizzazione.
- 9.4 Il Soggetto Attuatore si impegna ad espletare le procedure per l'affidamento dei lavori secondo le disposizioni di legge applicabili al momento

dell'ottenimento dei titoli edilizi.

- 9.5 Il Soggetto Attuatore per quanto espresso sopra si impegna ad appaltare le opere di urbanizzazione a soggetti e/o imprese di comprovata esperienza tecnica e comprovati requisiti morali e solidità economica. Il Soggetto Attuatore si impegna a richiedere ai soggetti/imprese aggiudicatarie la prestazione delle ragionevoli garanzie previste sulla scorta di quanto previsto dalla normativa pro tempore in vigore al fine di garantire il completamento degli interventi di urbanizzazione nei tempi previsti dal Nuovo Cronoprogramma
- 9.6 Con riferimento alle opere di cui ai precedenti articoli 3.5.1 lett. c) e 3.5.1., lett. d), in considerazione di una migliore offerta dei servizi alla collettività si prevede che la realizzazione dei predetti interventi sia sviluppata in due fasi:
- 1) la prima fase (provvisoria) da eseguire sull'area 1b prevede:
    - a) fornitura e posa di n. 2 elementi prefabbricati con servizi per bagni pubblici e punto vendita biglietti/bar o edicola (da utilizzare poi anche nella seconda fase);
    - b) realizzazione dei servizi impiantistici generali provvisori per adduzione acqua potabile, collegamento fognario, alimentazione elettrica;
    - c) realizzazione della pavimentazione (provvisoria in cemento) e sistemazione delle aree contigue;
  - 2) la seconda fase (definitiva) da eseguire sull'area 1d prevede:
    - a) realizzazione delle opere di urbanizzazione previste (rinterri, pavimentazioni definitive, impianti, etc.);
    - b) fornitura e posa di n. 2 (due) elementi prefabbricati con servizi per ciclo officina e servizi stazione;
    - c) spostamento dei due elementi prefabbricati forniti in fase 1;
    - d) sull'area 1b dovranno essere realizzate le opere di pavimentazione definitiva previste dalla Convenzione originaria, completa della rimozione delle opere provvisorie (pavimenti e impianti) utilizzati in fase 1.
- 9.7 Le spese per l'esecuzione delle opere articolate nelle fasi di cui al precedente articolo 9.6, nonché tutte le attività occorrenti per la collocazione e la ricollocazione delle strutture provvisorie, rientrano a pieno titolo nello scomputo delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 10 REALIZZAZIONE E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 10.1 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria residue saranno realizzate sotto il controllo e le direttive del Responsabile del Procedimento, che verificherà l'osservanza delle specifiche progettuali e delle prescrizioni dettate dal Comune stesso e dagli altri enti eventualmente competenti in materia. Il Comune si riserva, pertanto, la facoltà di controllare in corso d'opera lo svolgimento dei lavori relativi alla formazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, anche attraverso ispezioni da parte dei propri tecnici o di un professionista appositamente incaricato per eseguire un collaudo in corso d'opera.
- 10.2 Il Soggetto Attuatore si impegna a disciplinare nel contratto con l'impresa esecutrice gli aspetti relativi alla eventuale non collaudabilità delle opere e delle attrezzature derivante dall'esistenza di difetti o vizi prevedendo l'esecuzione dei lavori necessari per rendere le stesse collaudabili o nei casi più gravi prevedendo la demolizione.

- 10.3 Qualora il Comune, per la verifica della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determini di avvalersi della collaborazione di un collaudatore in corso d'opera, scelto dal Comune nel rispetto delle procedure di legge, le spese relative a detto collaudo saranno sostenute integralmente dal Soggetto Attuatore.
- 10.4 Il collaudo definitivo redatto dal professionista designato dal Comune dovrà essere eseguito non prima di tre mesi ed entro nove mesi dalla fine dei lavori, che il Soggetto Attuatore si impegna sin d'ora a comunicare tempestivamente ai competenti uffici comunali. Tutte le spese inerenti il collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I. saranno sostenute dal Soggetto Attuatore.
- 10.5 In sede di collaudo definitivo delle opere si dovrà tener conto delle risultanze degli eventuali collaudi in corso d'opera già effettuati, anche agli effetti della quantificazione dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere.
- 10.6 Su istanza del Soggetto Attuatore, che ne assumerà i maggiori oneri, il collaudo delle opere di urbanizzazione potrà avvenire anche per lotti funzionali. In tal caso, per ogni singolo collaudo si applicheranno le disposizioni di cui ai commi precedenti.
- 10.7 La presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte del Comune dovrà avvenire entro 15 giorni dall'avvenuto collaudo definitivo. Qualora il Comune rifiuti o ritardi la presa in consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I., il Soggetto Attuatore potrà mettere in mora il Comune, con fissazione di un termine non inferiore a 30giorni. Decorso tale termine, le opere si intenderanno consegnate al Comune ad ogni conseguente effetto ed il Soggetto Attuatore resterà liberato da ogni obbligo e responsabilità previsti dalla presente Convenzione Modificativa e dalla Convenzione connessi alla realizzazione delle opere stesse salvo quelli derivanti da vizi occulti o non rinvenibili in fase di collaudo.
- 10.8 Sino al momento della consegna al Comune il Soggetto Attuatore dovrà effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione realizzate o in corso di realizzazione e curarne l'uso, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisoriale e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni. Sino all'avvenuta consegna delle opere di urbanizzazione al Comune resterà altresì in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa quella derivante dalla circolazione stradale.

#### **Art. 11 OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZATE SU AREE ASSERVITE AD USO PUBBLICO**

- 11.1 Il progetto relativo alla sistemazione della Piazza della Stazione e, in particolare, quello delle aree pubbliche asservite ad uso pubblico sono allegati alla presente Convenzione Modificativa quali documenti tavola 4.3 e tavola 5.1.
- 11.2 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese esclusivamente le manutenzioni ordinarie e straordinarie relative:
- 11.2.1 all'area asservita ad uso pubblico facente parte del Lotto 2 (area 6), con la tassativa esclusione di qualsiasi altro intervento manutentivo.

#### **Art. 12 DISCIPLINA DELLA REALIZZAZIONE DELLO STANDARD QUALITATIVO**

- 12.1 Le Parti si danno atto che le opere di cui all'Art. 12 della Convenzione sono state realizzate quanto alla riqualificazione architettonica e funzionale della sede municipale del Comune di Segrate sita in via XXV Aprile.
- 12.1.2 Le Parti danno atto che in occasione dell'esecuzione del suddetto intervento di riqualificazione architettonica e funzionale il Comune d'intesa con il Soggetto Attuatore per ragioni di gestione del cantiere e di celerità nell'esecuzione dell'opera hanno convenuto che il Soggetto Attuatore si facesse carico di anticipare alcuni dei costi di competenza del Comune per complessivi euro 288.130,18, che [incrementati degli interessi legali] con la stipula della presente Convenzione Modificativa vengono corrisposti attraverso compensazione con la somma dovuta per la monetizzazione degli standard di cui al precedente art.6.
- 12.1.2 Sempre in relazione al suddetto intervento di riqualificazione dell'ex sede Municipale di via XXV Aprile, le Parti richiamato il contenzioso legale sorto in fase attuativa tra Soggetto Attuatore e il Signor Michele Achilli e gli Eredi del Signor Guido Canella, contenzioso nel quale è stato coinvolto il Comune e richiamata la corrispondente sentenza del Tribunale di Milano n. 14109/2016 [attualmente oggetto di appello] con la quale il Comune è stato condannato al riconoscimento di un danno nei confronti dei suddetti Achilli e eredi Canella per una somma di Euro 50.000,00 oltre interessi in misura legale dalla data di pubblicazione della sentenza sino al saldo effettivo oltre le spese di pubblicazione della sentenza su un quotidiano di interesse nazionale, convengono che il Comune debba attingere dall'importo di cui all'art. 6 per sostenere i costi della propria condanna corrispondente alla somma dell'importo dovuto ad Achilli ed Eredi Canella e la somma dovuta per la pubblicazione della sentenza.
- 12.2 Per quanto riguarda la struttura edilizia destinata ad ospitare un asilo nido di 40 posti situata in prossimità della stazione ferroviaria, prevista nell'originaria Convenzione, si conviene che l'asilo nido venga realizzato al piano terra dell'edificio attualmente destinato ad ospitare gli alloggi per le emergenze abitative ora previsto nel Lotto 6 (edificio G).
- 12.3 Infine, come noto, la realizzazione degli impianti fotovoltaici in edifici comunali e realizzazione di ulteriori opere su indicazione dell'Amministrazione Comunale (come da art. 12.4 e 12.5 della Convenzione) sono stati oggetto di monetizzazione.
- 12.4 Per quanto riguarda l'opera di cui all'Art. 12.2 che precede, il Soggetto Attuatore, in esecuzione degli obiettivi del P.I.I., assume l'impegno, per sé e per i propri successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, di realizzare le opere relative descritte negli specifici elaborati allegati alla presente Convenzione Modificativa, e si impegna ad applicare tutte le misure previste dalla presente Convenzione Modificativa per contrastare fenomeni corruttivi e mafiosi.
- 12.5 Le parti convengono espressamente che l'Amministrazione comunale ha la facoltà di decidere una diversa destinazione pubblica dell'asilo nido ora previsto al piano terra dell'edificio adibito a residenza sociale. Tale facoltà dovrà essere esercitata entro e non oltre 6 mesi dalla stipula della presente Convenzione modificativa e la stessa non comporta variante al P.I.I. dovendo essere considerata come compresa nella fattispecie delle

modifiche planivolumetriche ammesse ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12 del 2005. Tutti gli eventuali maggiori costi, dalla progettazione alla realizzazione dell'edificio, conseguenti all'esercizio della predetta facoltà, non potranno essere posti a carico del Soggetto Attuatore ma dovranno essere oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione dovuti. In ogni caso, devono ritenersi ammesse unicamente le seguenti destinazioni pubbliche: uffici comunali periferici (anagrafe, etc.); biblioteca; spazi ricreativi; sale polifunzionali per attività culturali o sanitarie (studi medici, pediatrici, etc); sale per esposizioni; palestre o centri di rieducazione fisica. Conseguentemente le destinazioni non previste nel precedente periodo devono ritenersi non ammissibili.

**Art. 13 EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA E ALTRI IMPEGNI PARTICOLARI (ARTICOLI 13, 14 E 15 DELLA CONVENZIONE)**

- 13.1 Quanto all'edilizia residenziale convenzionata le Parti fanno riferimento alla Seconda Convenzione.
- 13.2 Le Parti si riferiscono agli impegni relativi agli artt. 14 e 15, ricordando come la bicistazione, una volta completata, verrà ceduta al Comune di Segrate.

**Art. 14 GARANZIE E IMPEGNI RECIPROCI**

- 14.1 Il Soggetto Attuatore ha già garantito l'esecuzione delle opere di urbanizzazione tramite la consegna delle polizze fideiussorie emesse dalla Compagnia Atradius Credit Insurance NV n. UR0602602 e n. n. UR0602598, polizze che sono state - in parte - svincolate in relazione alla realizzazione collaudata di alcune opere (con lettere del 18 novembre 2010 prot. n. 44538 e del 5 ottobre 2015 prot. N. 35049): la polizza residua è pari ad Euro 2.692.950,00 ed è perfettamente idonea a garantire il residuo delle opere così come risultanti dalla presente Convenzione Modificativa.
- 14.2 Il Comune si impegna sin d'ora a svincolare, a fronte della realizzazione delle opere di cui alla Proposta Definitiva, l'importo del corrispondente valore delle polizze prestate sulla base di conteggi che saranno effettuati in contraddittorio tra le parti e comunicando al soggetto garante l'ammontare dell'importo svincolato. La copertura esistente, pertanto, posta l'identità in termini di valore delle opere garantite è considerata perfettamente idonea e direttamente applicabile alle opere previste dalla presente Convenzione Modificativa senza necessità di comunicazione alcuna alla compagnia garante.
- 14.3 Il Comune, alla luce del nuovo assetto planivolumetrico di cui alla Proposta Definitiva che modifica alcune delle soluzioni di cui alle delibere di Giunta comunale nn. 122/2010 e 49/2012, visto il riassetto complessivo delle aree, revoca l'avvio del procedimento - oggi sospeso - volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012 e comunicato a Savills con nota del 29 settembre 2014 con cui era stata altresì rappresentata la necessità per l'Amministrazione di dare luogo ad interventi sostitutivi della mancata realizzazione delle opere come risultanti a seguito delle modifiche approvate dalle medesime delibere mediante l'escussione delle polizze fidejussorie prestate a garanzia della loro realizzazione in sede di sottoscrizione della Convenzione, rinunciando all'escussione delle predette fidejussioni già prestate in relazione alle passate contestazioni e dichiarando rimosso ogni effetto del relativo procedimento ad oggi.

- 14.4 A fronte della rinuncia da parte del Comune alla prosecuzione del predetto procedimento e all'escussione della garanzia in relazione alle passate contestazioni, Savills per il Fondo si impegna a rinunciare al ricorso pendente avanti il TAR Lombardia promosso contro l'avvio del medesimo procedimento (n.r.g. 3558/2014) a spese compensate, per sopravvenuta carenza di interesse, e l'Amministrazione Comunale si impegna ad aderire a tale rinuncia.
- 14.5 Come evidenziato all'art. 7.1 è stato convenuto che gli oneri di urbanizzazione siano incrementati alla luce del tempo trascorso (nonostante l'esenzione da qualsivoglia incremento in relazione all'edilizia convenzionata - disciplinata dall'apposita Convenzione Attuativa - e all'edilizia residenziale pubblica, per sua natura]. Tale maggiore onere a carico del Soggetto Attuatore pari ad Euro 1.124.058,00sarà garantito alternativamente come segue:
- 14.5.1 la prestazione di una garanzia assicurativa o bancaria ovvero emessa da altro istituto autorizzato per l'importo corrispondente;
- 14.5.2 il deposito del relativo ammontare su un conto corrente vincolato in escrow in favore del Comune di Segrate il cui svincolo sarà primariamente disposto - dietro autorizzazione che il Comune si impegna irrevocabilmente a rilasciare - a fronte della presentazione da parte del Soggetto Attuatore degli Stati di Avanzamento Lavori relativi alle opere di urbanizzazione per l'importo corrispondente sino ad esaurimento del medesimo deposito. Resta peraltro inteso che, nell'ipotesi in cui il Soggetto Attuatore decida di avvalersi di questa seconda modalità di garanzia, lo svincolo del deposito sarà effettuato prioritariamente rispetto alla riduzione delle fidejussioni già esistenti, le quali permarranno a garanzia delle residue opere e saranno svincolate pro parte sulla base dell'accertata esecuzione delle relative opere sempre certificata sulla base dei Sal.

#### **Art. 15 SPESE DI ALLACCIAMENTO**

- 15.1 Il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire a propria cura e spese i lavori di allacciamento dei fabbricati alle condotte di gas, elettricità, acqua e fognatura e tutti i necessari impianti imposti dagli Enti gestori, ivi compresa l'eventuale nuova cabina Enel, richiedendo agli Enti stessi le necessarie autorizzazioni.

#### **Art. 16 RINVENIMENTO DI ORDIGNI BELLICI**

- 16.1 In caso di ritrovamento di ordigni bellici nel corso dei lavori, il Soggetto Attuatore si impegna fin da ora a contribuire alle spese di rimozione per un importo fissato forfetariamente in Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) per ogni operazione di bonifica secondo quanto già previsto all'art. 19 della Convenzione.

#### **Art. 17 FORO COMPETENTE**

- 17.1 Per ogni controversia che possa insorgere in relazione all'attuazione della presente Convenzione Modificativa, le Parti dichiarano che sarà competente in via esclusiva il foro di Milano.

#### **Art. 18 SPESE CONTRATTUALI**

18.1 Le spese relative alla stipula della presente Convenzione Modificativa sono a carico del Soggetto Attuatore, fermo restando che l'Amministrazione Comunale terrà a proprio carico le spese di eventuali consulenti tecnici o legali consultati per la relativa sottoscrizione.

**Art. 19 RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE**

19.1 Il Soggetto Attuatore e il Comune dichiarano di rinunciare all'ipoteca legale, con esonero del conservatore del RR.II. da ogni responsabilità.

**Art. 20 REGOLARITA' URBANISTICA**

20.1 Il Comune dichiara che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega al presente atto sotto la lettera "\_\_\_\_\_".

**Art. 21 DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA L. N. 248/2006.**

21.1 Ai sensi della legge 4 agosto 2006 n. 248, i signori \*\*\* (tutti i componenti), nelle qualità sopra citate, consapevoli delle sanzioni penali previste per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci richiamate dall'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiarano - ai sensi degli articoli 47 e 48 del predetto Decreto che la presente Convenzione Modificativa è stata conclusa senza l'intervento di mediatori immobiliari.

**Art. 22 TRATTAMENTO TRIBUTARIO**

22.1 Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa.

Io Notaio ho letto il presente atto ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore \_\_\_\_\_ dispensandomi dalla lettura degli allegati.