

N. 57241 di Repertorio

N. 12989 di Raccolta

Convenzione tra il Comune di Milano e la Società Cooperativa edilizia Edificare, per regolamentare la realizzazione e gestione dell'intervento di edilizia residenziale sociale da destinare a servizio abitativo, nella forma della locazione con patto di futura vendita in esecuzione degli artt. 3, 4 e 8 delle norme di attuazione del piano dei servizi del PGT, secondo quanto previsto dalla delibera CC n. 42/2010 e dalla Determinazione del Settore Pianificazione Urbanistica Generale n. 47 del 15.12.2014, sull'area sita in Milano, via Stamiara d'Ancona n. 40.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (duemiladiciassette).

Addì 13 (tredici) del mese di Novembre.

In Milano, in una sala degli Uffici del Comune di Milano in via Bernina n. 12, corpo A, piano secondo, stanza n. A219.

Avanti a me Dottor Ernesto VISMARA, notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono personalmente comparsi:

* **"COMUNE DI MILANO"**, con sede in Milano, Piazza della Scala n. 2, Codice Fiscale 01199250158, rappresentato da:

- Giovanni OGGIONI, nato a Milano il giorno 9 novembre 1956, cittadino italiano, domiciliato per la carica presso il Palazzo degli Uffici Municipali in Milano, via Bernina n. 12, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Sportello Unico per l'Edilizia nominato con provvedimento del Sindaco in data 30 gennaio 2017 Protocollo Generale n. 46862/2017 (con validità sino alla scadenza del mandato del Sindaco),

che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A1"**;

- Giancarlo TANCREDI, nato a Milano il giorno 16 settembre 1961, cittadino italiano, domiciliato per la carica presso il Palazzo degli Uffici Municipali in Milano, via Bernina n. 12, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree (di seguito anche solo Area PTVA) nominato con provvedimento del Sindaco in data 21 ottobre 2016 Protocollo Generale n. 539012/2016,

che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"A2"**;

i quali intervengono in rappresentanza del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, ed in esecuzione della Determinazione Dirigenziale in data 9/11/2017 n. 205 PG. 507514/2017 che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera **"B"**,

di seguito per brevità anche "il Comune";

* **"EDIFICARE - Società Cooperativa Edilizia"**, con sede in Milano, via Francesco De Sanctis n. 73, società regolarmente i-

scritta presso il Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione nel Registro Imprese partita IVA e codice fiscale 08443000966, iscritta presso la C.C.I.A.A. di Milano - Monza - Brianza - Lodi al n. MI - 2027031 R.E.A, in persona dell'Amministratore Unico Legale rappresentante della società signor

CANNELLA Paolo, nato a Milano (MI) il giorno 11 gennaio 1968, di cittadinanza italiana, domiciliato per la carica presso la sede della società,

a quanto infra munito degli occorrenti poteri in forza di delibera dell'assemblea dei soci in data 18/07/2017 che in estratto in mia autentica in data odierna 13/11/2017 n. 57240 di rep., si allega al presente atto sotto la lettera **"C"**, di seguito per brevità anche "soggetto attuatore".

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

premessi che:

a. il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 16 in data 22/05/2012, divenuto efficace a seguito di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lombardia n. 47 in data 21/11/2012;

b. la società EDIFICARE - Società Cooperativa Edilizia è proprietaria di area sita in Comune di Milano, via Stamira D'Ancona, n. 40, identificata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Milano come segue

CATASTO FABBRICATI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 461 (quattrocentosessantuno), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 886;

- mappale 485 (quattrocentottantacinque), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 2.090;

- mappale 490 (quattrocentonovanta), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 118;

CATASTO TERRENI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 461 (quattrocentosessantuno), ente urbano, mq. 886;

- mappale 485 (quattrocentottantacinque), ente urbano, mq. 2.090;

- mappale 490 (quattrocentonovanta), ente urbano, mq. 118.

Coerenze in unico corpo da nord in senso orario: mappali 309, 449, 86, 434 del Foglio 199, via Stamira d'Ancona, mappale 103 del Foglio 199;

di superficie complessiva catastale pari a mq. 3.094,00 (tre-milanovantaquattro virgola zero zero), come da visure catastali aggiornate, acquistata mediante atto di compravendita a mio rogito in data 07/05/2015 nn. 56120/12306 di rep., registrato a Milano 2 in data 19/05/2015 al n. 20218 serie 1T e trascritto a Milano 1 in data 20/05/2015 ai nn. 26737/19047;

c. una porzione del terreno acquistato dal Soggetto Attuatore

pari a mq. 118,00 (centodiciotto virgola zero zero), ora individuata nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Milano come segue

CATASTO FABBRICATI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 490 (quattrocentonovanta), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 118;

CATASTO TERRENI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 490 (quattrocentonovanta), ente urbano, mq. 118;

e meglio identificata in tinta verde sul tipo catastale in scala 1:1000 che firmato dai comparenti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "D", esterna alla recinzione dell'area su cui sarà realizzato il fabbricato oggetto della presente convenzione e utilizzata come verde pubblico e mantenuta dal Comune di Milano, Settore "Verde e Agricoltura", viene ceduta al Comune di Milano con il presente atto;

d. l'area oggetto di intervento edilizio individuata al Foglio 199 (centonovantanove) Mappali 485 (quattrocentottantacinque) e 461 (quattrocentosessantuno) è pari a mq. 2.976,00 (duemilanovecentosettantasei virgola zero zero) come da rilievo certificato che firmato dai comparenti e da me notaio si allega al presente atto sotto la lettera "E";

e. le piccole unità immobiliari presenti sull'area sono state integralmente demolite mediante pratica S.C.I.A. del 24/12/2014 P.G.783424;

f. l'area dell'intervento ricadeva, quale area a standard destinata a verde e servizi pubblici, all'interno del Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare, approvato con D.M. 28.4.1971 n. 260 ai sensi della L. 167/62 ed in particolare del Lotto MI/48-34. Il predetto Piano di Zona è stato interamente attuato nella parte relativa agli interventi di edilizia residenziale pubblica, mentre ha avuto un'attuazione solo parziale nella parte relativa alle aree destinate a verde pubblico e servizi;

g. nelle Tavole R01 e R02 del P.d.R. del vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Milano, l'area dell'intervento ricade in gran parte all'interno del Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) tra gli ambiti di Rinnovo Urbano (ARU) come definiti e disciplinati dagli artt. 16 e 17 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole ed in parte tra gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi;

h. ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'immobile è compreso in zona ricadente nella "Classe II di fattibilità geologica, F2 - Fattibilità con modeste limitazioni" di cui all'art. 20.6.A delle N.d.A. del Piano delle Regole (P.d.R.) del PGT;

i. nella tavola R.06 del Piano delle Regole del PGT "Vincoli di tutela e salvaguardia", l'area rientra tra le "zone sotto-

poste ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate - vincoli di tutela e salvaguardia" di cui all'art. 20 ed all'allegato 6 delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT, in "ambiti interessati da beni paesaggistici - complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale" (art. 136, c.1, lett. c, d.lgs. n. 42/2004);

j. nella tavola R.08 del Piano delle Regole del PGT "Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea", l'immobile è compreso tra le "aree sottoposte ad un regime di limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate - vincoli aeroportuali" di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 11 delle N.d.A. del Piano delle Regole del PGT, in "ambiti interessati da delimitazione ostacoli aeroporto di Milano Linate" (art. 20.13.1)- "quote altimetriche - Superficie orizzontale esterna (SOE)" (art. 20.13.1.a) con limitazioni di alcune costruzioni e/o attività riguardanti: discariche (art. 20.13.2.a), altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 20.13.2.b), impianti eolici - incompatibilità assoluta (art. 20.13.2.h);

k. nella tavola "Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica", nei "componenti del paesaggio" (art. 18.1 delle N.d.A. del Piano delle Regole) l'area dell'intervento è compresa tra le "aree di valorizzazione del paesaggio urbano" (art. 18.1.a delle N.d.A. del P.d.R.) e negli ambiti per i quali il giudizio sintetico prevalente (art. 18.2. N.d.A. del Piano delle Regole) è "classe 4 - sensibilità paesaggistica alta";

l. nella Tavola S02 del Piano dei Servizi il Mappale 490 del Foglio 199 è inserito nel verde urbano esistente;

m. nella Tavola All. 04 "La struttura della città pubblica", l'area è individuata nell'ambito della "rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti" di cui all'allegato 4R, tra gli elementi costitutivi della "rete ecologica di livello provinciale - principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua" (art. 6.6.b.ii delle N.d.A. del P.d.S. del PGT);

n. l'area dell'intervento è soggetta a vincolo paesaggistico, in base al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42, denominato "Naviglio Martesana", ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), imposto dalla D.G.R. n. 8/3095 dell'1.8.2006. La relativa autorizzazione è stata rilasciata dal Comune, come di seguito indicato;

o. su parte dell'area di proprietà del Soggetto Attuatore si sono resi necessari interventi di bonifica autorizzati dal Comune di Milano con provvedimento n. 583/152 del 10/09/2014 con procedura semplificata ex art. 242 bis del D.Lgs. 152/2006; tale autorizzazione ha costituito oggetto di successiva variante (P.G. 553418/2016) con la quale si è anche provveduto a riprogettare il sito, dal quale è stata stralciata l'area individuata al Mappale 490 del medesimo Foglio

199, essendosi preso atto che la verifica sulla qualità dei suoli ha attestato la conformità di tutti i campioni analizzati alle CSC previste dalla colonna A di cui alla Tabella 1, all. 5, parte IV, Titolo V del D.lgs. 152/2006 (conformità per la destinazione d'uso verde/residenziale). I lavori di bonifica si sono conclusi il 17 marzo 2017 e in data 17 luglio 2017 Arpa Lombardia ha inviato a mezzo p.e.c. il rapporto di prova e la propria valutazione tecnica in merito al procedimento di bonifica, confermando il raggiungimento degli obiettivi di bonifica e la conformità ai limiti tabellari (Colonna A, Tab. 1, All. 5, Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2006) così che il procedimento deve ritenersi positivamente concluso;

p. il Soggetto Attuatore ha presentato al Comune di Milano istanza di permesso di costruire convenzionato il 6 luglio 2016 (P.G.361227/2016) per realizzare e gestire un intervento di edilizia residenziale sociale da destinare a servizio abitativo, nella forma della locazione con patto di futura vendita secondo quanto previsto con Determinazione del Settore Pianificazione Urbanistica Generale n. 47 del 15/12/2014 secondo la disciplina di cui alla delibera CC n. 42/2010, nonché in esecuzione degli artt. 3, 4 e 8 delle norme di attuazione del piano dei servizi del PGT;

q. secondo quanto disposto dall'art. 4, comma 7, delle N.d.A. del PdS e dall'art. 4, comma 6, lettera m delle N.d.A. del P.d.R., le superfici di nuovi servizi non vengono computate nella superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) qualora, in conseguenza di un processo di valutazione, con esito positivo e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, tali servizi risultino idonei ad assicurare un miglioramento delle vite individuale e/o collettiva;

r. il "Catalogo della ricognizione dell'offerta dei servizi" di cui all'art. 4 del vigente Piano dei Servizi prevede la categoria "Edilizia Residenziale Sociale" suddividendola in specifiche sottotipologie;

s. la Determinazione Dirigenziale del Settore Pianificazione Urbanistica Generale n. 47 del 15.12.2014. stabilisce che *"ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 10 L.80/2014 nell'ambito di attuazione delle previsioni del PGT in materia di Edilizia Residenziale Sociale, si recepisce la definizione di "alloggio sociale" quale unità abitativa destinata alla locazione con patto di futura vendita, per un periodo non inferiore ad anni otto, nella categoria "Edilizia Residenziale Sociale" di cui all'art. 4 del vigente Piano dei Servizi"*;

t. per il Progetto è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 296 del 15/07/2014 e successiva variante autorizzata n. 162 del 26/05/2015. In data 8 giugno 2016 è stata presentata nuova richiesta di Autorizzazione Paesaggistica in

variante (P.G. 305296/2016) e il successivo 23 febbraio 2017 è stata integrata con atti P.G. 90475/2017 per la quale è stata rilasciata una nuova autorizzazione n. 178 del 16 maggio 2017;

u. la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio Milano nell'ambito della specifica procedura di variante ha espresso parere favorevole alla realizzazione delle opere;

v. le modifiche successivamente apportate al progetto relative alle aperture del piano sottotetto e camini non sono soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 2 del Decreto del Presidente della Repubblica del 13/02/2017 n. 31 in quanto rientranti nel punto A2 dell'allegato che individua gli interventi esclusi da detta autorizzazione;

w. richiamato l'art. 1 comma 1 delle N.d.A. del Piano delle Regole, l'intervento in oggetto è disciplinato dalle N.d.A. del Piano dei Servizi;

x. il progetto è stato esaminato dalla conferenza di servizi nella seduta del 26 settembre 2016 in esito alla quale, anche alla luce dei pareri resi, è emersa la necessità di procedere ad integrazioni documentali, modifiche progettuali e convenzionali;

y. il Consiglio del Municipio n. 2 con deliberazione n. 9 del 06/09/2016 ha espresso *"parere negativo al rilascio del Permesso di costruire in quanto determina un eccessivo impatto ambientale in una zona che presenta particolari condizioni di sensibilità"*;

z. con provvedimento dirigenziale n. 205/2017 in data 09/11/2017 PG. 507514/2017 del Direttore dell'Area SUE sono state indicate le ragioni che hanno condotto al superamento del parere obbligatorio e non vincolante sopra indicato;

aa. in data 23 febbraio 2017 (P.G. 91880/2017), 24 maggio 2017 (P.G. 240330/2017) e 9 giugno 2017 (P.G. 266613/2017) sono state protocollate le integrazioni documentali e le modifiche progettuali richieste; in data 20 luglio 2017 P.G. 336719/2017 sono state depositate ulteriori Tavole di progetto, debitamente integrate e modificate, e integrazioni documentali;

bb. il testo della convenzione, debitamente sottoscritto dall'Operatore e protocollato in data 30/10/2017 con atti PG. 489498/2017, è stato approvato con i relativi allegati con determinazione dirigenziale n. 205 - P.G. 507514/2017 del 09/11/2017 nella quale, tra l'altro, l'Area PTVA rileva che il servizio abitativo proposto, alla luce della vigente normativa, delle previsioni del PGT e della Determinazione dirigenziale n. 47/2014, costituisce servizio di interesse pubblico o generale ai sensi degli artt. 3, 4 e 8 delle N.d.A. del Piano dei Servizi;

cc. in considerazione di quanto sopra precisato la superficie dell'edificio di mq. 2.400,22 (duemilaquattrocento virgola ventidue), che il Soggetto Attuatore realizza quale servizio

abitativo di interesse pubblico o generale, non viene computata nella determinazione della S.l.p.;

dd. l'Operatore, a mezzo del suo legale rappresentante, con la sottoscrizione dello schema di convenzione ha manifestato la volontà di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

tutto ciò premesso e considerato, si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE I

PREVISIONI DI CARATTERE GENERALE

ARTICOLO 1 - PREMESSE, ALLEGATI E DEFINIZIONI

1.1. Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2. La presente convenzione disciplina gli obblighi che la società cooperativa Edificare, proprietaria del complesso immobiliare sito in Comune di Milano, via Stamira d'Ancona n. 40, assume al fine della realizzazione del servizio abitativo di interesse pubblico o generale da realizzarsi sulle aree meglio descritte al successivo art. 2.

1.3. L'attuazione dell'intervento avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante i documenti ed elaborati tecnici che si allegano al presente atto, sia in originale e /o copia conforme sia in copia semplice firmati dai comparenti e da me notaio, sotto le lettere:

- **Allegato A1:** Incarico dirigenziale direttore Area Sportello Unico per l'Edilizia in copia conforme;
- **Allegato A2:** Incarico dirigenziale direttore Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree in copia conforme;
- **Allegato B:** determina dirigenziale di approvazione dello schema di convenzione in copia conforme (omessi allegati);
- **Allegato C:** delibera dell'Assemblea della Cooperativa Edificare del 18/07/2017;
- **Allegato D:** Tipo catastale in scala 1:1000 - individuazione Area di cessione;
- **Allegato E:** Tav. A06 - rilievo planoaltimetrico certificato;
- **Allegato F:** Tav. A02 inquadramento urbanistico;
- **Allegato G:** Tav. A08 - Planivolumetrico prescrittivo e sezioni indicative - distanze minime;
- **Allegato H:** Tav. A09 - schemi di calcolo "superfici convenzionate" "s.l.p." al netto e al lordo delle murature perimetrali (in riferimento alla Delibera C.C. 42/2010);
- **Allegato I:** Tav. A10a - schema calcolo SU e SNR di progetto - piano interrato - rialzato/primo;
- **Allegato L:** Tav. A10b - schema calcolo SU e SNR di progetto piano secondo - piano terzo - piano quarto - piano quinto e piano sottotetto;
- **Allegato M:** Piano economico preventivo - definizione prezzo medio di assegnazione;
- **Allegato N:** Piano di accompagnamento sociale "PAS";

- **Allegato O:** Descrizione tecnica prestazionale dell'edificio;
- **Allegato P:** Computo metrico estimativo relativo alla demolizione delle opere realizzate;
- **Allegato Q:** Schede alloggi Servizio abitativo;
- **Allegato R:** Certificato di destinazione urbanistica.

1.4. Ai fini della presente convenzione, per:

- **"superficie commerciale":** si intende la superficie indicata e definita dalla Delibera di C.C. di Milano n. 42/2010;
- **"superficie lorda di pavimento convenzionale"** (o "Slp convenzionale"): la superficie virtualmente quantificata secondo i parametri di cui all'art. 4, co. 6, delle N.d.A. del piano delle regole del vigente PGT. Si precisa che trattandosi di intervento che ha ad oggetto la realizzazione di un servizio di interesse pubblico o generale e in particolare di "Servizio Abitativo" ai sensi degli artt. 4 e 8 del Piano dei Servizi del PGT vigente per effetto della Determinazione del Settore Pianificazione Urbanistica Generale n. 47 del 15/12/2014, l'intervento è disciplinato esclusivamente dalle N.d.A. del P.d.S. del PGT. Pertanto, la dicitura "Slp convenzionale" o "Superficie Lorda di Pavimento convenzionale", riportata negli elaborati di progetto e nella presente convenzione è utilizzata ai soli fini di riallineamento con la Delibera del Consiglio Comunale n. 42/2010 (tabelle per definizione del prezzo di cessione alloggi E.R.S.) e non ai fini urbanistici (determinazione volumetrie edificabili).

ARTICOLO 2 - AREA DI INTERVENTO

2.1. Agli effetti della trascrizione dei diritti, degli obblighi, degli oneri e dei vincoli risultanti dalla presente convenzione, si descrive, di seguito, l'area dell'intervento e le ulteriori aree interessate dalle opere disciplinate dal Permesso di Costruire Convenzionato.

2.2. L'area di proprietà della società EDIFICARE - Società Cooperativa Edilizia, della superficie complessiva di mq. 3.094,00, indicata sul tipo catastale in scala 1:1000 in parte con bordo in colore rosa ed in parte in tinta verde che, firmato dai comparenti e da me notaio trovasi allegato al presente atto sotto la lettera "D", è individuata nel Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Milano come segue:

CATASTO TERRENI

Foglio 199 (centonovantanove):

- a) mappale 461 (quattrocentosessantuno), ente urbano, mq. 886;
- b) mappale 485 (quattrocentottantacinque), ente urbano, mq. 2.090;
- c) mappale 490 (quattrocentonovanta), ente urbano, mq. 118.

CATASTO FABBRICATI

Foglio 199 (centonovantanove):

- a) mappale 461 (quattrocentosessantuno), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 886;
- b) mappale 485 (quattrocentottantacinque), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 2.090;

c) mappale 490 (quattrocentonovanta), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 118; derivante da frazionamento in atti dal 20/07/2015 protocollo n. MI0540665/2015.

Coerenze in unico corpo da nord in senso orario: mappali 309, 449, 86, 434 del Foglio 199, via Stamira d'Ancona, mappale 103 del Foglio 199.

ARTICOLO 3 - OGGETTO, TIPOLOGIA ED OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

3.1. La società EDIFICARE - Società Cooperativa Edilizia si impegna, nei confronti del Comune di Milano, ad attuare le previsioni del Permesso di Costruire Convenzionato relativo all'area descritta al precedente art. 2.2 lett. a) e b) secondo quanto previsto nelle Tavole di progetto e negli Allegati, realizzando un servizio abitativo a durata perpetua di mq. 2.400,22 (duemilaquattrocento virgola ventidue) di Slp convenzionale ai sensi degli articoli 4 e 8 delle norme di attuazione del Piano dei Servizi del vigente PGT, quale edilizia residenziale sociale in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita.

In particolare, il servizio abitativo sarà costituito da edificio residenziale di cinque piani fuori terra, all'interno del quale verranno realizzate n. 30 (trenta) unità immobiliari, oltre ad uno spazio pertinenziale per attività comuni al piano terreno, un piano sottotetto senza permanenza di persone, un piano interrato con box - locali tecnici e un giardino interno.

3.2. Trattandosi di intervento volto alla realizzazione di un servizio abitativo che ai sensi degli artt. 3, 4 e 8 delle N.d.A. del Piano dei Servizi non viene computato quale Slp, le parti stipulanti danno atto che sul fabbricato viene costituito apposito vincolo di destinazione funzionale a servizio pubblico e di interesse pubblico generale e che la relativa area di sedime (pari a mq. 2.976,00 (duemilanovecento-settantasei virgola zero zero)) è asservita a tale fabbricato. Il citato vincolo di destinazione funzionale a servizio di interesse pubblico o generale deve essere debitamente trascritto, ai sensi dell'art. 2645 quater C.C., a cura e spese dell'Operatore entro tre mesi dalla data di presentazione della comunicazione di fine lavori. Della predetta trascrizione dovrà essere fornita apposita nota di trascrizione all'Amministrazione comunale.

3.3. L'intervento consiste nella realizzazione di un servizio abitativo. Esso ha dunque principalmente finalità sociali, quali la disponibilità di immobili da destinare a prima casa assegnati in proprietà a condizioni agevolate con prezzo concordato con il Comune di Milano, secondo le modalità contenute nella presente Convenzione. L'intervento, proprio per la sua finalità sociale, prevede la costituzione di una comunità condominiale e ne promuove l'inserimento nella zona di appartenenza utilizzando gli strumenti individuati nel Piano di

accompagnamento Sociale, come ad esempio l'utilizzo condiviso con la collettività di uno spazio condominiale da destinare a sala polifunzionale. Le finalità sono meglio indicate nel Piano di accompagnamento sociale come sopra allegato sotto la lettera "N".

3.4. Gli spazi comuni del servizio abitativo vengono vincolati in perpetuo quali spazi pertinenziali del servizio medesimo e pertanto non potranno costituire oggetto di atti di disposizione e/o di uso separato e/o diverso.

Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé e per i suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire il suddetto vincolo di pertinenzialità di tali spazi in ogni atto di disposizione che dovesse interessare le unità immobiliari del servizio abitativo, indicando altresì la perpetuità del vincolo.

ARTICOLO 4 - CESSIONE DI AREA - DOTAZIONI E PARCHEGGI

4.1. La società EDIFICARE - Società Cooperativa Edilizia cede a titolo gratuito al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, l'area della superficie di mq. 118,00 (centodiciotto virgola zero zero), già di fatto destinata a verde urbano esistente, indicata con tinta verde sul Tipo catastale in scala 1:1000 allegato alla presente convenzione sub "D" e individuata al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Milano come segue:

CATASTO FABBRICATI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 490 (quattrocentonovanta), via Stamira d'Ancona n. 40, piano: T, area urbana, mq. 118;

CATASTO TERRENI

Foglio 199 (centonovantanove):

- mappale 490 (quattrocentonovanta), ente urbano, mq. 118.

Coerenze in unico corpo da nord in senso orario: mappali 309, 449, 485 e 103 tutti del Foglio 199.

4.2. La società cooperativa edilizia Edificare dà atto che l'area ceduta al precedente comma 4.1. è stata sottoposta a verifica di qualità dei suoli e che con Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà depositata presso gli uffici comunali in data 19 ottobre 2016 è stata attestata la conformità di tutti i campioni analizzati alle CSC previste dalla colonna A di cui alla Tabella 1, all. 5, parte IV, Titolo V del D.lgs. 152/2006.

4.3. Le parti stipulanti danno atto che l'area indicata al comma 4.1., già da lungo tempo mantenuta dal Comune di Milano in quanto compresa nella più ampia area a verde urbano ivi presente, è recintata e utilizzata quale "area cani", caratterizzata da elevata e consolidata fruizione da parte dei cittadini, la cui permanenza il Comune di Milano intende mantenere e garantire. Il Soggetto Attuatore si impegna pertanto, per sé e per i suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo, a non avanzare, né ora né in futuro, rimostranze in merito alla presenza della suddetta area cani.

4.4. Si dà atto che non sono previste, a carico del Soggetto Attuatore, cessioni di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

4.5. Si dà inoltre atto che, per effetto della qualificazione dell'intervento quale servizio abitativo disciplinato dal piano dei servizi del PGT, lo stesso non comporta reperimento delle dotazioni territoriali e per servizi di cui all'art. 9 delle N.d.A. del Piano dei Servizi per l'incremento di fabbisogno di dotazioni e non è soggetto agli obblighi relativi al reperimento di dotazioni per servizi, incluse quelle relative ai parcheggi pubblici.

ART. 5 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELL'AREA

5.1. L'area oggetto di cessione, di cui all'art. 4.1. è ceduta libera da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli.

5.2. Il soggetto attuatore esprime per tale cessione di area la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

5.3. A dimostrazione della proprietà e della libertà dell'area ceduta da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, il soggetto attuatore ha consegnato al Comune dichiarazione notarile in data odierna 13/11/2017 sostitutiva dei certificati censuari storico - ventennali rilasciati dal competente Ufficio a nome del Soggetto attuatore e dei certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del 10/11/2017.

Detta dichiarazione dovrà essere integrata dal certificato ipotecario addizionale (o dichiarazione sostitutiva integrativa) facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà dell'area ceduta da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data della precedente dichiarazione e fino al giorno di trascrizione della presente convenzione.

5.4. Il soggetto attuatore s'impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, l'area predetta dovesse risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

ARTICOLO 6 - ASPETTI PLANIVOLUMETRICI, PRESCRIZIONI PROGETTUALI E INDICAZIONI MORFOLOGICHE

6.1. La soluzione planivolumetrica del progetto è stata definita in esito all'autorizzazione paesaggistica e sue varianti; essa prevede un corpo di fabbrica in linea esposto nord-sud, che riprende le forme semplici e lineari delle costruzioni circostanti lasciando spazio all'interno dell'area privata per un ampio giardino condominiale.

Il nuovo corpo di fabbrica presenta cinque piani abitabili fuori terra, un piano sottotetto s.p.p. con accesso a terrazzi piani e un piano interrato adibito a cantine, locali tec-

nici, autorimessa, locale adibito a centrale termica, un locale immondezzaio e un locale biciclette.

6.2. Si dà atto che gli elementi prescrittivi concernenti l'assetto planivolumetrico di progetto sono indicati nella Tavola A08, "Planivolumetrico prescrittivo e sezioni indicative distanze minime" allegato al presente atto sotto la lettera "G"; in particolare gli elementi vincolanti di progetto riguardano l'allineamento obbligatorio dell'edificio, la distanza minima dal confine, altezza massima dell'edificio in copertura di 20,70 (venti virgola settanta) metri, la s.l.p. convenzionale.

6.3. Il Soggetto attuatore si impegna a realizzare l'intervento sopra descritto in conformità alla soluzione planivolumetrica indicata nei tipi qui allegati, nel pieno rispetto degli elementi vincolanti ivi indicati e del progetto che verrà allegato al permesso di costruire.

6.4. Il Soggetto attuatore si impegna ad iniziare i lavori solo successivamente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

6.5. Le parti danno atto che eventuali varianti progettuali volte a incidere sugli elementi prescrittivi e vincolanti del progetto sarà considerata variante essenziale e dovrà costituire oggetto di rilascio di nuovo permesso di costruire a variante nonché di tutte le ulteriori autorizzazioni di legge eventualmente necessarie.

6.6. Le varianti progettuali che non incidono sulla tipologia, sulle caratteristiche prestazionali, quantitative e qualitative del servizio di interesse pubblico o generale non richiederanno la modifica della presente convenzione.

ARTICOLO 7 - AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE IN DEROGA ALLA DISTANZA PREVISTA DALL'ART. 86 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E RELATIVO INDENNIZZO

7.1. Il Comune di Milano, in qualità di proprietario dell'area individuata in Catasto al Foglio 199, Mappali 309 e 449 confinante con l'area di intervento descritta al precedente articolo 2, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 86, c. 1 del vigente R.E. comunale presta il proprio consenso a che il Soggetto Attuatore realizzi il servizio abitativo ad una distanza di mt. 3 (tre) dal confine di proprietà.

7.2. Le parti stipulanti danno atto che il Soggetto Attuatore, a fronte del riconoscimento della possibilità di edificare ad una distanza dal confine inferiore a mt. 5, è tenuto a versare al Comune di Milano l'Indennizzo dovuto, come stabilito con apposita stima dell'Unità Valorizzazioni e Valutazioni del Comune di Milano pari a Euro 47.575,00 (quarantasettemilacinquecentosettantacinque e centesimi zero).

7.3. Le parti stipulanti concordano che l'indennizzo di cui al precedente punto verrà versato in 3 (tre) ratei di pari importo, secondo le seguenti modalità:

- la prima rata, pari ad euro 15.858,35 (quindicimilaottocen-

tocinquantotto e centesimi trentacinque), è già stata versata prima della stipula della presente convenzione, come da reversale N. 3880172017 del 10 Novembre 2017;

- la seconda rata, di euro 15.858,35 (quindicimilaottocentocinquantotto e centesimi trentacinque) con maggiorazione degli interessi legali dalla data della stipula alla data del pagamento, dovrà essere versata prima della presentazione della comunicazione di inizio lavori;

- la terza rata, di euro 15.858,35 (quindicimilaottocentocinquantotto e centesimi trentacinque) con maggiorazione degli interessi legali dalla data della stipula alla data del pagamento, dovrà essere versata entro 90 (novanta) giorni dall'inizio lavori.

7.4. Il Soggetto Attuatore presta garanzia a tutela del regolare e tempestivo pagamento degli importi rateizzati e degli interessi legali calcolati su un periodo di anni 1 (uno) e giorni 120 (centoventi) decorrente dalla data della stipula della presente convenzione, come da Polizza n. 2017/50/2445677 rilasciata da Società Reale Mutua di Assicurazioni in data 26 ottobre 2017 e quietanzata in data 6 Novembre 2017;

Parte II - SERVIZIO ABITATIVO CONVENZIONATO AI SENSI DEGLI ARTT. 3, 4 E 8 DELLE N.d.A. DEL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT, QUALE EDILIZIA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO CON PATTO DI FUTURA VENDITA SECONDO QUANTO PREVISTO DALLA DETERMINAZIONE DEL SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE N. 47 DEL 15.12.2014.

ARTICOLO 8 - REALIZZAZIONE E GESTIONE DI SERVIZIO ABITATIVO AI SENSI DEGLI ARTT. 3, 4 E 8 DELLE N.d.A DEL PdS DEL PGT, QUALE EDILIZIA IN LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO CON PATTO DI FUTURA VENDITA.

8.1. In virtù di quanto previsto con legge 23 maggio 2014, n. 80 e di quanto conseguentemente disposto con determina del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale n. 47/2014, il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare mq. 2.400,22 (duemilaquattrocento virgola ventidue) circa di superficie di "slp convenzionale" (calcolata al lordo dei muri perimetrali) e, ai sensi di quanto previsto dagli artt. 3, 4 e 8 delle N.d.A. del Piano dei Servizi, non computata come Slp e destinata perpetuamente a servizi abitativi in edilizia in locazione a canone convenzionato secondo la disciplina dei seguenti articoli della presente convenzione.

Le n. 30 (trenta) unità immobiliari realizzate ai sensi del presente articolo sono individuate nella Tavola "A09" come sopra allegata alla presente convenzione sotto la lettera "H".

ARTICOLO 9 - LOCAZIONE A CANONE CONVENZIONATO CON PATTO DI FUTURA VENDITA.

9.1. Il Soggetto Attuatore - per sé e i suoi successori o aventi causa - s'impegna nei confronti del Comune a destinare in perpetuo ad alloggi in locazione a canone convenzionato

con patto di futura vendita mq. 2.400,22 (duemilaquattrocento virgola ventidue) di "slp convenzionale" quali servizi abitativi secondo le modalità indicate nel presente e nei successivi articoli.

9.2. Tali alloggi verranno destinati a soggetti in possesso dei requisiti di seguito indicati e comunque conformi alla legislazione vigente al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e alla delibera di C.C. n. 42/2010:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità in base a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Milano o nella Città Metropolitana di Milano;

c) non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare quale prima casa, nel territorio nazionale;

d) assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

e) assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;

f) non essere stato destinatario di provvedimenti di sfratto da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;

g) non aver occupato senza titolo alloggi ERP negli ultimi 5 anni;

h) reddito complessivo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% (venticinque per cento) sia che concorrono redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico, indicati nell'allegato 3 della Deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2007.

9.3. La locazione con patto di futura vendita di cui al presente articolo dovrà essere stipulata in conformità alla D.G.R. 05/12/2014 n. X/2794 ed in particolare alle seguenti condizioni:

a) il contratto di locazione avrà durata minima di anni 8 (otto) e l'unità immobiliare dovrà necessariamente essere destinata a prima casa; decorso il termine di anni 8 (otto) dalla stipulazione del contratto di locazione, il conduttore

potrà esercitare la facoltà di acquisto dell'unità immobiliare; ove non dovesse esercitare tale facoltà e qualora residui ancora un periodo di durata del contratto di locazione, proseguirà il rapporto di locazione secondo le previsioni di cui alla presente convenzione fino alla data naturale di scadenza del contratto di locazione;

b) il canone di locazione annuo dovrà essere contenuto nel limite del 5% (cinque per cento) del prezzo fissato per ogni alloggio e box, così come determinato, ai sensi del presente articolo;

c) il canone annuo s'intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo: l'acconto in conto prezzo non potrà essere inferiore al 70% (settanta per cento) del canone annuo;

d) la quota parte del canone annuo a titolo di locazione è soggetta a rivalutazione annuale in base ai valori ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati nella misura del 75% (settantacinque per cento) così come previsto dalla L. 431/98 e s.m.i.;

e) il prezzo finale di acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze alla scadenza del periodo di locazione dovrà corrispondere al prezzo determinato secondo i criteri indicati nel presente articolo, maggiorato dell'indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale non superiore al 2% (due per cento) annuo. Tale importo verrà decurtato delle somme versate a titolo di caparra confirmatoria nonché di quelle versate in acconto prezzo;

f) la caparra confirmatoria non potrà superare il 15% (quindici per cento) (salvo diversa richiesta del conduttore) né potrà essere inferiore al 5% (cinque per cento) del costo totale dell'alloggio e relative pertinenze;

g) a tutti gli importi (ad esclusione della caparra) versati in acconto prezzo, dovrà essere aggiunta l'IVA di legge;

h) alla presa in consegna dell'alloggio saranno rispettivamente a favore ed a carico del futuro acquirente i frutti e gli oneri inerenti tutte le tasse di proprietà e le spese, comprese quelle condominiali ordinarie, straordinarie e di proprietà;

i) è facoltà del futuro acquirente versare in anticipo acconti per l'acquisto dell'alloggio e delle relative pertinenze oltre alle somme imputate in acconto prezzo indicate ai precedenti punti; in tal caso l'aggiornamento del prezzo d'acquisto finale terrà conto degli acconti anticipati;

l) in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'Immobile ed acquisisce interamente la caparra e restituisce quanto versato in conto prezzo.

9.4. Il Soggetto Attuatore s'impegna a fornire al Comune di Milano - Area PTVA, preferibilmente su supporto informatico, prima della individuazione del locatario degli alloggi e dei

box, i documenti comprovanti il possesso dei requisiti sopra elencati, sulla base dei quali il Comune medesimo provvederà ai relativi controlli entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti stessi rilasciando apposita autorizzazione, in mancanza della quale non sarà possibile procedere alla sottoscrizione degli atti definitivi di compravendita.

9.5. Il Soggetto Attuatore procederà alla commercializzazione delle predette unità mediante il suo ufficio vendite localizzato in Milano, via F. De Sanctis 73, mediante annunci pubblicitari che verranno pubblicati su almeno due canali pubblicitari on line (esempio Casa.it e/o Immobiliare.it), nonché tramite cartellonistica sul luogo dell'intervento edilizio. Inoltre, dovrà creare e pubblicizzare un apposito sito internet in cui pubblicizzare le unità in locazione indicando chiaramente i requisiti soggettivi per l'accesso, nonché i prezzi di vendita, nonché i contenuti essenziali del contratto di locazione. Tutta la pubblicitica dovrà essere preventivamente concordata con l'Area PTVA (o Settore competente in caso di riorganizzazione).

9.6. Il Soggetto Attuatore è obbligato, in perpetuo, a gestire gli appartamenti in locazione disciplinati dal presente articolo. Ove gli appartamenti oggetto del presente articolo dovessero essere venduti in tutto o in parte, il Soggetto Attuatore è obbligato ad allegare all'atto di trasferimento la presente convenzione, rendendo edotto il soggetto subentrante dell'obbligo di gestione delle unità in locazione oggetto del presente articolo, secondo le modalità definite dalla presente Convenzione. Entro e non oltre 15 giorni dal trasferimento delle unità oggetto del presente articolo, il Soggetto Attuatore deve comunicare al Comune di Milano - Area PTVA (o Settore competente in caso di riorganizzazione) le generalità del nuovo e/o nuovi soggetti gestori.

9.7. Previa dimostrazione comprovante l'impossibilità di assegnare gli alloggi secondo le modalità previste per il patto di futura vendita, il Soggetto Attuatore e/o il Gestore potrà formalmente chiedere all'Area PTVA del Comune di Milano, la possibilità di locare i suddetti alloggi secondo le modalità previste per il canone convenzionato di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 42/2010 e s.m.i, in quanto tale tipologia rientra nella definizione di servizio ai sensi delle NdA del PdS. Su tale richiesta formale l'amministrazione provvederà con apposita determinazione.

9.8. I prezzi unitari (Euro 2.399,67 (duemilatrecentonovantanove e centesimi sessantasette) a mq. commerciale per gli alloggi e pertinenze; Euro 20.000,00 (ventimila e centesimi zero) cadauno per i box) sono da ritenersi quali valori medi, in conformità alle previsioni della Deliberazione C.C. n. 42/2010 e sono individuati nell'allegato Piano Economico Preventivo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "M".

9.9. A tal fine il suddetto Piano Economico Preventivo è corredato di una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio da destinarsi a Servizio Abitativo, i seguenti dati:

- a) la superficie in metri quadrati commerciali;
- b) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- c) il canone di prima locazione sulla base del corrispondente prezzo;
- d) il canone del box di pertinenza sulla base del relativo prezzo.

9.10. I prezzi unitari potranno essere aggiornati per effetto della revisione prezzi, applicata alla incidenza del solo costo di costruzione risultante nel citato piano finanziario, sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso quale indicata nel Piano Economico Preventivo come sopra allegato sub. "M" e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times \frac{I_f + I_i}{I_i}$$

dove:

Q_f = Valore finale della quota revisionata;

Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile;

I_f = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione alla data del marzo 2017.

Il prezzo di cessione sarà aggiornato all'ultimazione dei lavori a seguito della presentazione delle opportune giustificazioni relativamente alle spese aggiuntive sostenute per l'eventuale esecuzione di fondazioni speciali e di opere strutturali speciali, demolizioni, consolidamento terreni, palificazioni, paratie, adeguamento al D.M. 14 gennaio 2008 (norme antisismiche). Restano escluse le spese per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, le spese di preammortamento/per la assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

9.11. Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato all'Area PTVA del Comune di Milano (o Settore competente in caso di riorganizzazione) un piano finanziario finale, con l'indicazione del canone di locazione, sulla base del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto all'effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di Milano di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.

9.12. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box, che dovrà essere locato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso, fatte salve sopravvenute norme di legge.

9.13. L'efficacia di ciascun contratto di locazione dovrà essere subordinata alla preventiva verifica relativa alla sussistenza dei requisiti soggettivi. Tale clausola dovrà essere inserita in ciascun contratto. Il Comune - APTVA (o Settore competente in caso di riorganizzazione) medesimo provvederà ai relativi controlli entro 60 giorni dal ricevimento dei documenti stessi, rilasciando apposita autorizzazione in mancanza della quale non sarà possibile procedere alla sottoscrizione degli atti definitivi di locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita.

9.14. Copia di ogni contratto definitivo di locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita delle unità abitative oggetto del presente articolo dovrà essere trasmessa, preferibilmente su adeguato supporto informatico, al Comune di Milano - Area PTVA (o Area competente in caso di riorganizzazione) entro 30 (trenta) giorni dalla sua sottoscrizione, completa dei dati di registrazione o di richiesta di registrazione e dovrà fare menzione della durata perpetua del servizio.

9.15. La violazione degli obblighi relativi ai prezzi di cessione e dei canoni di locazione di cui al presente articolo comporta l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo art. 11.1.

9.16. Il Soggetto Attuatore è obbligato in perpetuo a gestire gli appartamenti in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita disciplinati dal presente articolo.

Ove gli appartamenti oggetto del presente articolo dovessero essere venduti in blocco, prima della scadenza degli 8 (otto) anni ovvero, una volta scaduti gli 8 (otto) anni, anche singolarmente, il Soggetto proprietario, anche singolo, sarà obbligato ad allegare all'atto di trasferimento la presente Convenzione, rendendo edotto il soggetto subentrante dell'obbligo di gestione delle unità in locazione a canone convenzionato con patto di futura vendita con vincolo perpetuo oggetto del presente articolo, nel rispetto delle pattuizioni della presente Convenzione. Il trasferimento delle unità oggetto del presente articolo, è subordinato alla preventiva autorizzazione del Comune di Milano - Area PTVA.

9.17. La violazione dei patti relativi ai requisiti di accesso all'edilizia convenzionata come determinati ai sensi della già citata delibera n. 42 del 2010 e/o al canone di locazione convenzionato/prezzo di vendita così come definito dall'allegato Piano Economico Preventivo come sopra allegato sub. "M" opportunamente rivalutato ISTAT è da ritenersi equivalente a cessazione del servizio abitativo di interesse pubblico o generale.

9.18. L'intervento in oggetto non costituisce volume o s.l.p. urbanisticamente rilevante, per via della sua qualificazione quale servizio abitativo di interesse pubblico o generale e in caso venisse accertata la cessazione totale o parziale del

servizio abitativo, - vigente il presente P.G.T. e fatte salve eventuali successive modifiche dello strumento urbanistico - non sarà possibile provvedere all'acquisizione di diritti edificatori da allocare sull'area in oggetto e troveranno applicazione le previsioni di cui all'art. 8 delle N.d.A. del P.d.S. e quanto previsto al comma successivo e all'art. 13 della presente convenzione.

9.19. Le parti danno pertanto atto che qualora venisse accertata una violazione dei patti di cui al presente articolo relativamente all'immobile, a porzione dello stesso e/o relativa a singole unità immobiliari, anche a carico dei successivi aventi causa, le unità immobiliari oggetto di violazione e le relative pertinenze, potranno essere acquisite gratuitamente alla proprietà pubblica, previa diffida all'adempimento nei termini di legge e previa deliberazione di Consiglio Comunale, così come previsto dall'art. 8.3 delle N.d.A. del Piano dei Servizi.

ARTICOLO 10 - CONTRATTI DI PRIMA LOCAZIONE ED AGGIORNAMENTO DEL PREZZO

10.1. Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente articolo 9 al fine di stabilire il canone di locazione, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del "costo di costruzione di un fabbricato residenziale".

La suddetta rivalutazione dovrà essere effettuata da Notaio ovvero da tecnico abilitato.

10.2. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita in ogni contratto di locazione, come nei successivi atti di trasferimento degli stessi, e dovrà essere specificatamente sottoscritta dal conduttore dell'immobile.

10.3. Gli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), sono regolati con riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

10.4. Ogni contratto di locazione, relativo a ciascuno degli alloggi indicati nel Piano Economico Preventivo allegato alla presente convenzione sotto la lettera "M" deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con il presente atto.

10.5. Decorsi quattro anni dalla stipula del contratto di locazione, il Soggetto Attuatore è tenuto ad acquisire dai destinatari degli alloggi l'autocertificazione della permanenza dei requisiti indicati al precedente art. 9.2. Il Soggetto Attuatore è altresì tenuto ad effettuare i controlli relativamente alla correttezza di quanto autocertificato dai destinatari degli alloggi. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli anche prima dei termini sopra riportati.

10.6. I contratti di locazione potranno essere rinnovati ad ogni loro naturale scadenza salvo che, dalle verifiche che il

locatore sarà tenuto obbligatoriamente ad effettuare e di cui sarà data evidenza nei rispettivi contratti, venisse accertata la mancanza dei requisiti di assegnazione. Le autocertificazioni di cui al comma precedente saranno inviate, a cura del locatore, all'Area PTVA che potrà effettuare adeguati controlli. La mancata osservanza di tale pattuizione da parte del Soggetto Attuatore comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui al successivo articolo.

ARTICOLO 11 - SANZIONI PER LA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI E DECADENZA

11.1. Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione, stabiliti nella Parte II della presente convenzione, è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza di prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nei casi di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione.

11.2. Il Comune di Milano - Area PTVA si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione/assegnazione in godimento.

11.3. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore, o il suo avente causa, non adempia all'obbligo di trasmettere copia dell'atto di trasferimento della proprietà o del contratto di locazione di ogni singolo alloggio oggetto di convenzionamento, il Comune di Milano - Area PTVA, valutata la causa impeditiva e il tempo trascorso dalla mancata comunicazione, si riserva la facoltà di chiedere una somma commisurata all'aggravio dell'attività sostenuta.

ARTICOLO 12 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE, ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

12.1. Con riferimento all'intervento oggetto della presente convenzione, in ragione della qualifica di servizio di interesse pubblico o generale ai sensi delle N.d.A. del Piano dei Servizi del PGT l'Operatore non corrisponde gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. l'Operatore non è tenuto a corrispondere il costo di costruzione.

12.2. Si dà atto che l'intervento non è soggetto al reperimento delle dotazioni territoriali di cui all'art. 9 delle N.d.A. del Piano dei Servizi del PGT.

Parte III DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 13 - GARANZIE E PENALI

13.1. Al momento della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore consegna al Comune di Milano la garanzia assicurativa n. 2017/50/2445693 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni in data 26 ottobre 2017 e quietanzata in da-

ta 6 Novembre 2017, per euro 445.879,05 (quattrocentoquarantacinquemilaottocentosettantanove e centesimi zero cinque) a garanzia dell'obbligo di demolizione delle opere realizzate previsto dall'art. 8, comma 3, NdA del Piano dei Servizi del PGT.

Il costo della demolizione è fissato in Euro 445.879,05 (quattrocentoquarantacinquemilaottocentosettantanove e centesimi zero cinque) come risulta dal computo metrico estimativo allegato sotto la lettera "P".

13.2. La garanzia di cui al punto che precede ha durata di 5 (cinque) anni, decorrenti dalla stipula della presente convenzione e alla scadenza, verrà tacitamente rinnovata per altri cinque anni. Al fine di garantire il rispetto dell'obbligo di cui al successivo comma 13.3., entro la scadenza del suddetto termine dovrà essere rilasciata nuova garanzia, di pari importo e durata, a favore del Comune di Milano dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

13.3. Le parti stipulanti danno atto che l'obbligo di demolizione delle opere realizzate previsto dall' art. 8, comma 3, N.d.A. del Piano dei Servizi del PGT dovrà essere supportato da apposita garanzia fino al permanere del servizio abitativo. Pertanto, l'obbligo di prestare questa garanzia, insieme a tutti gli altri obblighi previsti dalla presente convenzione, è trasferito contestualmente al trasferimento totale e/o parziale del compendio immobiliare oggetto della presente convenzione e dovrà essere inserito in ciascun atto di disposizione posto in essere dal Soggetto Attuatore ai sensi del successivo art. 16 e che dovesse interessare in tutto o in parte l'area e/o il servizio abitativo.

13.4. Al momento della stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore consegna altresì al Comune di Milano la garanzia assicurativa per l'esecuzione di tutti gli adempimenti previsti dalla presente convenzione n. 2017/50/2445686 emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni in data 26 ottobre 2017 e quietanzata in data 6 Novembre 2017, per euro 64.385,00 (sessantaquattromilatrecentottantacinque e centesimi zero) pari all'1% (uno per cento) del costo di realizzazione del servizio abitativo, come indicato dal piano economico preventivo - definizione prezzo medio di assegnazione allegato sotto la lettera "M" la cui durata sarà di anni 5 (cinque) decorrenti dalla stipula della presente convenzione. Tale garanzia verrà svincolata dal Comune di Milano dopo il decorso del termine di 60 (sessanta) giorni dalla presentazione della segnalazione certificata ai fini dell'agibilità.

13.5. Al momento della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore consegna altresì al Comune di Milano la polizza assicurativa emessa da Società Reale Mutua di Assicurazioni in data 26 ottobre 2017 e quietanzata in data 6 Novembre 2017 a garanzia dell'integrale corresponsione della seconda e della terza rata dell'indennizzo di cui al prece-

dente art. 7, per un importo di euro 31.758,84 (trentunomilasettecentocinquantotto e centesimi ottantaquattro) pari ai due terzi dell'importo complessivo dell'indennizzo dovuto, oltre interessi legali.

13.6. Tutte le garanzie prestate sulla base della presente convenzione devono essere rilasciate a prima richiesta, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale ex art. 1944 cod civ, e con rivalsa diretta nei confronti dei garanti i quali, in deroga all'art. 1945 C.C., non potranno opporre alcuna eccezione spettante al soggetto garantito e non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 C.C. In caso di comprovata violazione degli obblighi assunti dal soggetto garantito, il Comune potrà escutere le garanzie prestate previa congrua diffida all'esatto adempimento. Tali garanzie dovranno inoltre contenere apposita clausola con la quale si dispone che le stesse dovranno in ogni caso ritenersi valide ed efficaci sino allo svincolo rilasciato da parte dell'Ente garantito.

13.7. Ai sensi dell'art. 149, comma 6 del Regolamento Edilizio, nonché in coerenza con il contenuto del "Patto sulla sicurezza e la regolarità nei rapporti di lavoro" sottoscritto in data 8 dicembre 2008 da Comune di Milano, Associazione delle imprese Edili e Organizzazioni Sindacali o da atti modificativi e integrativi dello stesso, la violazione da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi di cui all'art. 90 del D.Lgs 09/04/2008 n. 81 e s.m.i. comporterà l'applicazione di una penale da Euro 5.000,00 (cinquemila e centesimi zero) a Euro 50.000,00 (cinquantamila e centesimi zero), nella misura che verrà concretamente determinata dagli organi preposti alla vigilanza.

13.8. Le parti stipulanti richiamano inoltre e danno atto delle sanzioni per la violazione degli obblighi convenzionali relativi al servizio abitativo e decadenza di cui al precedente art. 11.

ART. 14 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE IN MATERIA DI TUTELA E SICUREZZA DEL LAVORO

14.1. Il Soggetto Attuatore si impegna a fare eseguire i lavori relativi all'intervento da imprese in possesso dei requisiti di capacità tecnico organizzativa ed economico finanziaria, di affidabilità morale e professionale. Le imprese dovranno essere in regola con i contributi previdenziali e assistenziali ed applicare i contratti di lavoro nei confronti dei dipendenti.

ARTICOLO 15 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

15.1. Le obbligazioni di cui alla presente convenzione vengono assunte dal Soggetto Attuatore per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione e/o trasferimento, totale o parziale, a qualsiasi titolo, del compendio immobiliare oggetto della presente Convenzione, il Soggetto attuatore è tenuto a dare dettagliata comunicazione scritta

tramite raccomandata A/R al Comune entro 15 giorni dalla cessione e/o trasferimento.

15.2. In caso di cessione e/o trasferimento, totale o parziale, a qualsiasi titolo, del medesimo compendio oggetto della presente Convenzione:

(i) le obbligazioni tutte assunte con il presente atto, ivi comprese quelle in ordine ai contenuti vincolanti di progetto e alla prestazione della garanzia per la demolizione, si intendono di diritto trasferite in capo al soggetto subentrante;

(ii) il Soggetto Attuatore si obbliga in ogni caso ad inserire nei detti atti contrattuali apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l'assunzione anche in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente Convenzione ed il rilascio delle garanzie a prima richiesta e senza il beneficio della preventiva escussione previste dal presente atto;

(iii) eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere, in tutto o in parte, gli aventi causa dall'adempimento delle obbligazioni contenute nella presente Convenzione, si intenderanno non apposte e non avranno efficacia nei confronti del Comune;

(iv) il Soggetto Attuatore resterà responsabile in solido con gli aventi causa in relazione alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione fino alla presentazione da parte dell'avente causa di tutte le garanzie previste dalla presente convenzione e fatta salva espressa dichiarazione di liberazione da parte del Comune.

15.3. Qualora l'atto di alienazione totale o parziale, di cui al precedente punto 14.1., fosse stipulato prima del rilascio del permesso di costruire attuativo della presente convenzione, il suddetto permesso di costruire dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

15.4. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del Permesso di Costruire, lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore dello stesso subentrante.

ARTICOLO 16 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

16.1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, si allega in originale al presente atto sotto la lettera "**R**" il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della presente Convenzione, rilasciato dal Comune di Milano in data 27/06/2017 al R.I. n. 000564/2017.

16.2. Le parti dichiarano che, dalla data di rilascio del certificato, non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti per le aree oggetto della presente Convenzione.

ARTICOLO 17 - SPESE IMPOSTE E TASSE

17.1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dal presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per n. 1 (una)

copia autentica in bollo e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 1 e n. 5 (cinque) copie conformi in carta semplice o in formato digitale dell'atto medesimo, da consegnare al Comune di Milano - Area SUE entro 30 (trenta) giorni dalla stipula della presente convenzione.

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONI

18.1. La trascrizione della presente convenzione, della cessione dell'area di cui all'art. 4, nonché la trascrizione del vincolo di destinazione funzionale a servizio di interesse pubblico o generale di cui al precedente articolo 3.2. saranno effettuate a cura e spese del Soggetto Attuatore presso la competente Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare a cura e spese del Soggetto Attuatore.

18.2. Il Soggetto attuatore si obbliga a consegnare al Comune di Milano le relative note di trascrizione entro 30 (trenta) giorni dall'effettuazione delle trascrizioni stesse.

ARTICOLO 19 - FORO DELLE CONTROVERSIE

19.1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente Convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa e salve le controversie devolute alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ex art. 133, co. 1, lett, a), n. 1), c.p.a., il Foro competente è quello di Milano.

Il presente atto è pubblicato mediante lettura da me notaio datane ai comparenti che lo approvano, confermano e firmano con me notaio, omessa la lettura degli allegati per espressa volontà dei comparenti stessi.

Consta il presente atto di tredici fogli in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano per quarantasette intere facciate e della quarantottesima fin qui. Sottoscritto alle ore 11,55 (undici e cinquantacinque).

F.to Giovanni Oggioni

" Giancarlo Tancredi

" Paolo Cannella

" Dr. Ernesto Vismara Notaio

Allegato "A" al n. 57241/12989 di rep.