



Enrico Parenti
NOTAIO

Roma - P.le Belle Arti, 1
Tel. (06) 3202826 - Fax (06) 3219885

Repertorio n. 104358

Raccolta n. 27922

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE, AI SENSI DELL'ART. 25 DELLA L.R. N. 12/2005 E DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 2/2003, PER L'AMBITO 1 RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI RESIDENZIALI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilatrecentotredici, il giorno ventisette del mese di Febbraio, in Roma (RM), nel mio studio.

Avanti a me Dott. ENRICO PARENTI, Notaio in Roma, con studio in Piazzale delle Belle Arti n. 1, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

SONO PERSONALMENTE COMPARI:

- Arch. MAURIZIO RIGAMONTI, nato a Carate Brianza il 7 maggio 1956, domiciliato per la carica presso la sede comunale in Segrate (MI), Via 1° Maggio s.n.c., il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore Ambiente - Territorio e Lavori Pubblici del COMUNE DI SEGRATE, Codice Fiscale 83503670156, con sede in Segrate (MI), Via 1° Maggio s.n.c., legalmente rappresentato, come previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 e dal vigente statuto comunale, in forza della deliberazione della Giunta Comunale, n. 165/2012 del 21 dicembre 2012, esecutiva a norma di legge, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A",

- l'Ing. ANTONIO PERCASSI, nato a Clusone (BG), il 9 giugno 1953, domiciliato per la carica in Milano (MI), Corso Matteotti n. 10, il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione ed in rappresentanza della International Business Park s.r.l., società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di "Stilo Immobiliare Finanziaria S.r.l." (socio unico), con sede in Milano (MI), Corso Matteotti n. 10, capitale sociale Euro 2.000.000,00, interamente versato, Codice Fiscale, Partita I.V.A. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano: 03249030960, munito degli occorrenti poteri giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 22 febbraio 2013, che in estratto autentico per me Notaio in data odierna, repertorio numero 104354 si allega al presente atto sotto la lettera "B", di seguito l'"Operatore" o anche "IBP". Il Comune e l'Operatore sono anche congiuntamente indicati come le "Parti".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri sono personalmente certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale, giusta gli atti di seguito elencati ed i relativi allegati:

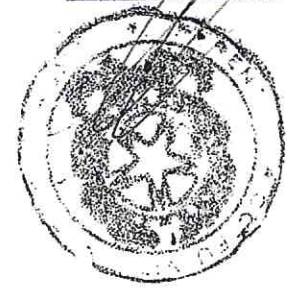
- delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 19 marzo 2009, immediatamente esecutiva ai sensi di legge, in conformità all'art. 25 della L.R. n. 12/2005 ed all'art. 6 della L.R. n. 2/2003, di ratifica dell'Accordo di Programma sottoscritto in

Registrato a ROMA 3
il 28 Febbraio 2013
n. 5535
Serie 1T

Trascritto a: MILANO 2
il 1° Marzo 2013
al Reg. Gen.20338
al Reg. Part. 14041

COMUNE DI SEGRATE
A.001
27. MAR 2014
PROT. N. 12394

URB



data 25 febbraio 2009 da Regione Lombardia, Provincia di Milano e Comune di Segrate con l'adesione della società I.B.P. e della relativa variante urbanistica al P.R.U.G. e relativi allegati;

- D.P.G.R. n. 5095 in data 22 maggio 2009, di approvazione del citato Accordo di Programma, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 10, L.R. n. 2/2003, e pubblicato sul BURL n. 4° supplemento straordinario del 29 maggio 2009; atti tutti che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare anche se non materialmente allegati alla presente convenzione,

PREMESSO

a) che l'"Operatore" ha la disponibilità dei terreni siti in Segrate, con sovrastanti fabbricati, catastalmente individuati come a seguire:

- **Catasto Terreni del Comune di Segrate:**

Foglio 42, mapp. 34, 35, 36, 38, 39, 41, 42 e 44;

Foglio 44, mapp. 282, 284, 285, 286 e 287;

Foglio 50, mapp. 4, 19 e 20;

come meglio individuate con retino in colore verde e perimetrazione in colore rosso nell'allegata tavola "A_01 - Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto - rilievo dell'area di intervento - estratto di mappa catastale";

b) che l'ambito 1 oggetto del Programma attuativo non è interessato né da vincoli di cui alle leggi nn. 1497/1939 e 431/1985, ed oggi D.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., né da vincolo idrogeologico ex R.D. n. 3267/1923 né da vincoli di altra natura e/o servitù che ostino alla sua realizzazione, salvo il vincolo di tutela paesistica dei laghi derivante dalla presenza dell'Idroscalo, oltre al vincolo costituito dal PTC del Parco Agricolo Sud Milano che interessa una porzione di area all'interno dell'Ambito 1, comunque non utilizzata a fini edificatori;

c) che negli anni 2004 e 2005 la Conferenza di Servizi ex artt. 9 D.Lgs. n. 114/1998 e 5 L.R. n. 14/1999 ha accolto tre domande di autorizzazione presentate rispettivamente dalle società I.B.P., Ellisse S.r.l. ed Esseotto S.r.l., per l'apertura, nel Comune di Segrate, di altrettante grandi strutture di vendita (con la tipologia del centro commerciale);

d) che, con deliberazione della Giunta n. VIII/4055, in data 2 febbraio 2007 (pubblicata sul BURL n. 7 del 12 febbraio 2007), la Regione Lombardia ha promosso l'accordo di programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel comune di Segrate ed al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona "Linate - Idroscalo";

e) che I.B.P., Ellisse S.r.l ed Esseotto S.r.l., in data 19 marzo 2007, hanno presentato congiuntamente istanza di adesione all'Accordo di Programma, confermando la proposta di realizzazione, in luogo dei tre centri commerciali già autorizza-

ti, di un unico Centro Commerciale sull'area denominata ex IBM; per l'esecuzione del progetto è stata quindi proposta l'approvazione di apposite varianti agli strumenti urbanistici sulle aree Ellisse ed ex IBM;

f) che il Consiglio Comunale di Segrate, con delibera n. 60 del 12 novembre 2007, ha respinto le mozioni con cui alcuni consiglieri chiedevano che il Comune deliberasse di uscire dalla procedura di Accordo di Programma in itinere ed approvato la mozione di altri consiglieri che proponevano di chiedere all'operatore di valutare la fattibilità di uno spostamento del centro commerciale sull'area ex Dogana (di seguito, per brevità, "area Dogana" o anche "la nuova localizzazione");

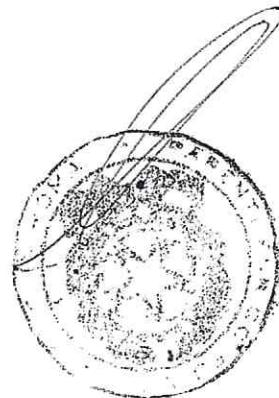
g) che, nel frattempo, i procedimenti di VAS e V.I.A., già avviati ed in corso da molti mesi, relativi alla localizzazione del Centro Polifunzionale sull'area IBM, si sono conclusi positivamente, rispettivamente con la proposta di parere motivato favorevole della Regione Lombardia del 18 dicembre 2007, prot. Z1.2007.0025703. e con decreto della Regione Lombardia del 19 dicembre 2007, prot. 16102;

h) che, in data 19 dicembre 2007, la Conferenza di servizi, ex artt. 9 D.Lgs. n. 114/1998 e 5 L.R. n. 14/1999, ha accolto la domanda per l'apertura di un'unica grande struttura di vendita, nella forma del centro commerciale, avente superficie di vendita complessiva di mq. 74.077 (settantaquattromila settantasette);

i) che la Giunta Comunale di Segrate, con delibera n. 103 del 22 maggio 2008, ha valutato positivamente lo studio di fattibilità predisposto dagli uffici comunali avente ad oggetto la compatibilità della localizzazione del centro polifunzionale sull'area Dogana con gli atti di programmazione e pianificazione territoriale di scala provinciale e comunale, ciò anche in considerazione del fatto che nello studio è stata riscontrata l'inesistenza di elementi ostativi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale nell'area Dogana, dando inoltre atto che "la localizzazione dell'insediamento polifunzionale sull'area ex Dogana appare ottimale e, comunque, la più confacente all'assetto urbanistico e viabilistico della città di Segrate anche per il fatto che, tale soluzione consentirebbe di procedere al recupero di un'importante area dismessa e degradata attualmente priva di una destinazione e, purtroppo, di recente, sede di gravissimi episodi turbativi dell'ordine pubblico";

j) che, con nota del 23 maggio 2008, prot. n. 26867, il Sindaco del Comune di Segrate, conformemente a quanto deciso dalla G.C., ha chiesto alla Regione che l'Accordo di Programma in itinere fosse modificato ed integrato, prevedendo la localizzazione dell'insediamento polifunzionale sull'area Dogana;

k) che la Regione, con D.G.R. n. VIII/7600 in data 11 luglio 2008, pubblicata sul B.U.R.L. n. 30 del 21 luglio 2008, considerato che "l'attuazione degli interventi infrastrutturali ri-



chiede una sinergia tra gli Enti pubblici interessati al fine di garantire un coordinamento delle opere infrastrutturali, connesse all'insediamento polifunzionale nelle aree "ex dogana", con riferimento al sistema di mobilità di interesse regionale e provinciale", ha deliberato "di modificare e integrare la D.G.R. n. VIII/4055 del 2 febbraio 2007, "Promozione dell'Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi commerciali conseguenti alla realizzazione degli insediamenti previsti nel comune di Segrate ed il connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate - Idroscalo", con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree "ex dogana"-;

l) che, infine, è stato previsto che "l'Accordo di Programma sia definito entro dicembre 2008";

m) che il Comitato per l'Accordo, nella seduta del 16 ottobre 2008, ha preso atto della variante urbanistica, autorizzandone la pubblicazione, unitamente a quella del Rapporto Ambientale VAS e della sintesi non tecnica, nonché l'avvio alle procedure di VIA ed autorizzazione commerciale;

n) che in data 23 ottobre 2008, mediante deposito presso la Segreteria Comunale, è stata pubblicata la proposta di variante al P.R.U.G., nonché il Rapporto Ambientale VAS e la sintesi non tecnica (dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. n. 43 Serie Inserzioni del 22 ottobre 2008 e sul Corriere della Sera in data 22 ottobre 2008); la variante risulta costituita dai seguenti elaborati:

1 - Estratto Piano regolatore vigente (scala 1:5.000)

2 - Estratto Piano regolatore vigente, con gli ambiti di variante e riferimenti indicanti: con la lettera

a) le varianti in ordine alla viabilità, con la lettera a) le varianti in ordine alla mobilità ciclopedonale, con le lettere b), c) e d) le varianti in ordine all'azzonamento (scala 1:5.000)

3 - Estratto con azzonamento in variante (scala 1:5.000)

3.1 Estratto con azzonamento in variante Ambito 1 (scala 1:2.000)

3.2 Estratto con azzonamento in variante Ambito 2 (scala 1:2.000)

3.3 Estratto con azzonamento in variante Ambito 3 (scala 1:2.000)

4 - Estratto Piano regolatore vigente, con gli ambiti di variante e riferimenti indicanti: con la lettera

a) le varianti in ordine alla viabilità, con la lettera a) le varianti in ordine alla mobilità ciclopedonale, con le lettere b) c) e d) le varianti in ordine all'azzonamento, con l'individuazione dei Vincoli Speciali. (scala 1:5.000 - allegata alla certificazione -)

5 - Allegato alla dichiarazione di conformità geologica (scala 1:5.000)

6 - Inquadramento conoscitivo e sviluppi programmatori territoriali (scala 1:10.000)

s/n - Variante al Piano Regolatore Generale Vigente - Relazione

s/n - Piano Regolatore Generale - Norme Tecniche di Attuazione - Variante - Raffronto degli articoli oggetto di variante

s/n - Certificazione vincoli speciali

o) che, in ordine all'Ambito 1, non sono pervenute, entro il termine previsto del 29 novembre 2008, osservazioni alla variante urbanistica

p) che, in ordine all'Ambito 1, non sono pervenute, entro il termine previsto del 6 dicembre 2008, le osservazioni al Rapporto Ambientale VAS ed alla sintesi non tecnica

q) che in data 31 ottobre 2008, mediante deposito presso la Segreteria Comunale, è stato pubblicato il Programma Attuativo dell'Ambito 1 dell'Accordo di Programma (dell'avvenuto deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.L. n. 44 Serie Inserzioni del 29 ottobre 2008 e sul Corriere della Sera in data 29 ottobre 2008) costituito dai seguenti elaborati:

Tavole Programma Attuativo Ambito 1

A_01 Planimetria di inquadramento territoriale

1:10.000

A_02 Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto
1:2.000

A_03 Rilievo dell'area di intervento 1:2.000

A_04 Stato di fatto: estratto di mappa catastale e individuazione delle proprietà 1:2.000

A_05 Stato di fatto: reti comunali 1:2.000

A_06 Stralcio P.R.G. variato: azionamento e N.T.A. pubblicato in data 23 ottobre 2008 1:2.000

A_07 Planivolumetrico generale di progetto 1:2.000

A_08 Individuazione e calcolo delle superfici urbanistiche
1:2.000

A_09 Cessioni e asservimenti 1:2.000

A_10.0 Edificio residenziale: prospetti 1:200

A_10.1 Edificio residenziale: sezioni 1:200

A_11.0 Edificio commerciale: prospetti 1:200

A_11.1 Edificio commerciale : sezioni 1:200

A_12 Visualizzazioni prospettiche

A_13.0 Planimetria generale sottoservizi di progetto

1:1.000

A_13.1 Sezioni tipo Varie

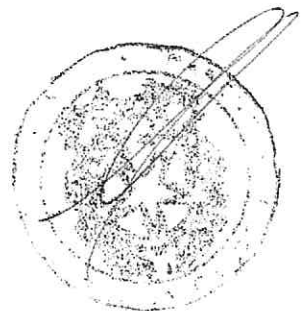
A_13.2 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

B_01 Schema di convenzione

B_02 Rilievo fotografico

B_03 Relazione tecnica

B_04 Norme Tecniche di Attuazione



B_05 Quadri economici

B_06 Valutazione di compatibilità ambientale; Sintesi non tecnica dello Studio di Impatto Ambientale

B_07 Relazione di fattibilità geologico-tecnica e attestazione di conformità

B_08 Valutazione previsionale del clima acustico

**Tavole progetto Opere di Urbanizzazione Secondaria
Scuola Materna / Asilo Nido**

01 Relazione descrittiva

02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000

03 Planivolumetrico di progetto 1:500

04 Pianta piano interrato e piano terra 1:200

05 Pianta copertura 1:200

06 Prospetti 1:200

07 Sezioni 1:200

08 Dettaglio di facciata 1:50

09 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

10 Capitolato tecnico descrittivo

Scuola Media

01 Relazione descrittiva

02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000

03 Planivolumetrico di progetto 1:500

04 Pianta piano interrato 1:200

05 Pianta piano terra 1:200

06 Pianta piano primo 1:200

07 Pianta copertura 1:200

08 Prospetti 1:200

09 Sezioni 1:200

10 Dettaglio di facciata 1:50

11 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

12 Capitolato tecnico descrittivo

r) che tali atti sono rimasti depositati in Segreteria Comunale per 15 giorni a decorrere dal 31 ottobre 2008;

s) che, in ordine all'Ambito 1, non sono pervenute osservazioni al Programma Attuativo dell'Ambito 1 ed agli atti depositati;

t) che l'Accordo di Programma è stato sottoposto alla procedura di VAS in ordine alla quale l'autorità procedente (D.G. Mobilità e Infrastrutture della Regione Lombardia), d'intesa con quella competente (D.G. Territorio della Regione Lombardia), in data 16.12.2008, prot.15175, hanno reso parere motivato favorevole;

u) che in data 25.2.2009 la Regione Lombardia, la Provincia di Milano ed il Comune di Segrate hanno sottoscritto l'Accordo di Programma;

v) che, con deliberazione in data 19.3.2009, n. 19, il Consiglio Comunale di Segrate, visti i verbali della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, ha provveduto alla ratifica, ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

- approvato lo schema di convenzione, autorizzandone la stipu-

la nel termine previsto dall'Accordo di Programma;

w) che l'Accordo di Programma è stato approvato con D.P.G.R. n. 5095 del 22 maggio 2009 pubblicato sul BURL n. 4° supplemento straordinario del 29 maggio 2009;

x) che, ai sensi degli artt. 6, comma 10, L.R. n. 2/2003 e 34, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000, il decreto di approvazione dell'Accordo di Programma "ha valore di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza per le opere in esso previste e determina le eventuali conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici" e con la sua emanazione "si intendono acquisiti i pareri, gli assensi, le intese e i nulla osta, le autorizzazioni e le concessioni necessarie da rendersi o da concedersi eventualmente da parte delle amministrazioni e dai soggetti pubblici partecipanti di cui al comma 2" dell'art. 6 della L.R. citata;

y) che la realizzazione degli interventi relativi all'Ambito 1 (insediamento residenziale) è prevista nell'Accordo e deve avvenire mediante titolo abilitativo di competenza del Comune di Segrate (permesso di costruire/DIA) il cui rilascio è subordinato alla stipula della presente convenzione, nonché all'emanazione, già intervenuta, del decreto VIA in data 20 aprile 2009, n. 3756;

aa) che alla deliberazione di cui alla premessa v) sono allegati gli elaborati di seguito indicati che sono disponibili presso l'U.T.C.:

Tavole Programma Attuativo Ambito 1

A_01 Planimetria di inquadramento territoriale

1:10.000

A_02 Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto
1:2.000

A_03 Rilievo dell'area di intervento 1:2.000

A_04 Stato di fatto: estratto di mappa catastale e individuazione delle proprietà 1:2.000

A_05 Stato di fatto: reti comunali 1:5.000

A_06 Stralcio P.R.G. variato: azionamento e N.T.A. pubblicato in data 23 ottobre 2008 1:2.000

A_07 Planivolumetrico generale di progetto 1:2.000

A_08 Individuazione e calcolo delle superfici urbanistiche
1:2.000

A_09 Cessioni e asservimenti 1:2.000

A_10.0 Edificio residenziale: prospetti 1:200

A_10.1 Edificio residenziale: sezioni 1:200

A_11.0 Edificio commerciale: prospetti 1:200

A_11.1 Edificio commerciale : sezioni 1:200

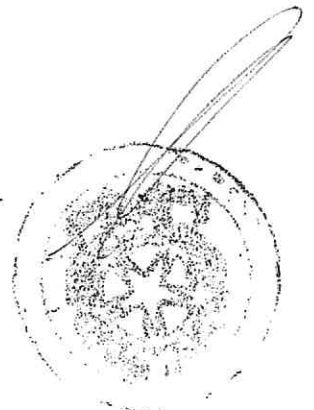
A_12 Visualizzazioni prospettiche

A_13.0 Planimetria generale rete acque bianche e nere, approvvigionamento idrico e sottoservizi 1:1.000

A_13.1 Sezioni tipo Varie

A_13.2 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

B_01 Schema di convenzione



- B_02 Rilievo fotografico
- B_03 Relazione tecnica
- B_04 Norme Tecniche di Attuazione
- B_05 Quadri economici
- B_06 Valutazione di compatibilità ambientale; Sintesi non tecnica dello Studio di Impatto Ambientale
- B_07 Relazione di fattibilità geologico - tecnica e attestazione di conformità
- B_08 Valutazione previsionale del clima acustico

**Tavole progetto Opere di Urbanizzazione Secondaria
Scuola Materna / Asilo Nido**

- 01 Relazione descrittiva
- 02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000
- 03 Planivolumetrico di progetto 1:500
- 04 Piante piano interrato e piano terra 1:200
- 05 Pianta copertura 1:200
- 06 Prospetti 1:200
- 07 Sezioni 1:200
- 08 Dettaglio di facciata 1:50
- 09 Stima sommaria dei lavori e quadro economico
- 10 Capitolato tecnico descrittivo

Scuola Media

- 01 Relazione descrittiva
- 02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000
- 03 Planivolumetrico di progetto 1:500
- 04 Pianta piano interrato 1:200
- 05 Pianta piano terra 1:200
- 06 Pianta piano primo 1:200
- 07 Pianta copertura 1:200
- 08 Prospetti 1:200
- 09 Sezioni 1:200
- 10 Dettaglio di facciata 1:50
- 11 Stima sommaria dei lavori e quadro economico
- 12 Capitolato tecnico descrittivo

bb) che l'art. 8.5.1. della relazione allegata al predetto decreto VIA n. 3756 del 20 aprile 2009 di cui alla premessa y), relativamente all'Ambito ADP 1, ha prescritto di rivedere la soluzione plani volumetrica per renderla più coerente con il contesto;

cc) che in data 8 febbraio 2010 il Collegio di Vigilanza per l'Accordo di Programma ha condiviso l'ipotesi di Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma che prevedeva, tra l'altro, la condivisione e approvazione delle soluzioni plani volumetriche di massima relative agli ambiti 1 "ex Ibm e 3 "ex "Dogana", nonché l'attuazione separata e indipendente degli Ambiti;

dd) che in data 18 marzo 2010 è stato sottoscritto il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma dai rappresentanti di Regione Lombardia, Provincia di Milano, Comune di Segrate e I.B.P. s.r.l.;

ee) che con decreto D.P.G.R. del 29 marzo 2010, n. 3129, pubblicato sul B.U.R.L., serie Ordinaria, n. 15 del 12 aprile 2010, è stato approvato il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la definizione e il coordinamento degli interventi conseguenti alla realizzazione degli insediamenti commerciali previsti nel Comune di Segrate ed al connesso adeguamento del sistema di mobilità della zona Linate-idroscalo, con la definizione e il coordinamento degli interventi infrastrutturali connessi alla localizzazione dell'insediamento polifunzionale all'interno delle aree "ex dogana";

ff) che in data 4 agosto 2010 I.B.P. s.r.l. ha provveduto a presentare, in accordo con gli altri enti sottoscrittori il Primo Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, istanza di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. in ordine alle modifiche progettuali relative all'ambito in questione;

gg) che con decreto dirigenziale n. 971 del 3.2.2011, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 7 del 14 febbraio 2011, è stato disposto di escludere dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, - ai sensi del d.lgs. 152/2006 e della l.r. 5/2010 - l'intervento di modifiche plani volumetriche riguardanti la realizzazione per lotti del complesso residenziale incluso "nell'ambito 1" a condizione che il Proponente ottemperi alle prescrizioni ivi riportate;

hh) che in data 6 dicembre 2012, prot. 0045748, IBP S.r.l. ha chiesto la proroga al 21 dicembre 2022 del termine di durata della convenzione;

ii) che tale richiesta è stata accolta con deliberazione di G.M. n. 165 del 21 dicembre 2012; di conseguenza all'art. 3.1. del presente atto viene indicata direttamente la durata della Convenzione come prorogata con la citata deliberazione;

jj) che, a seguito dell'intervenuta approvazione della soluzione planivolumetrica di cui al primo Atto integrativo dell'Accordo di Programma, sono stati adeguati gli elaborati e presentati all'Ente in data 17 dicembre 2012 al n. 0047076 di seguito indicati, quali parte integrante e sostanziale della presente convenzione:

Tavole Programma Attuativo Ambito 1

A_01 Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto - rilievo dell'area d'intervento - estratto di mappa catastale 1:2.000

A_02 Stralcio PGT 1:2.000

A_03 Stato di fatto : reti sottoservizi comunali 1:2.000

A_04 Planivolumetrico generale di progetto 1:2.000

A_05 Individuazione e calcolo delle superfici urbanistiche 1:2.000

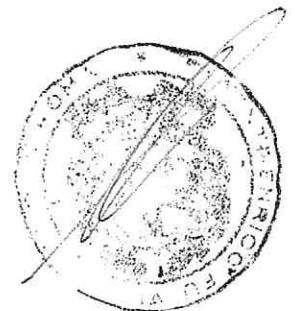
A_06 Cessioni e asservimenti 1:2.000

A_07 Edificio residenziale: prospetti esemplificativi 1:200

A_08 Edificio residenziale: sezioni tipo 1:200

A_09 Edificio torre: prospetti e sezioni tipo 1:200

A_10 Edificio villa: prospetti e sezioni tipo 1:100



- 09 Sezioni
10 Dettaglio di facciata
11 Stima sommaria dei lavori e quadro economico
12 Capitolato tecnico descrittivo

kk) che con la predetta deliberazione di Giunta Comunale di cui al punto ii) l'Amministrazione ha preso, fra l'altro, anche atto degli adeguamenti del Programma Attuativo;

ll) che l'Operatore ha dichiarato di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione.

Tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le

Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

Art. 1

(Premesse ed allegati)

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

Per quanto riguarda le tavole\elaborati, sia indicate in premessa sia indicate successivamente nel corpo del presente atto, le parti concordemente fanno riferimento a quelle contenute nella deliberazione della Giunta Comunale numero 165/2012 in data 21 dicembre 2012 e depositate presso la Segreteria della Giunta Comunale di Segrate.

1.2. Agli effetti della presente convenzione si intendono esplicitamente richiamati e ne fanno parte tutti gli atti, provvedimenti ed elaborati indicati nelle premesse, che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare, anche se non materialmente allegati alla convenzione medesima.

Art. 2

(Oggetto della convenzione)

2.1. La presente convenzione ha ad oggetto l'attuazione degli interventi relativi all'Ambito di intervento n. 1 contemplato dall'Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo, ratificato con la citata deliberazione del Consiglio Comunale, esecutiva ai sensi di legge, secondo il progetto di cui alla lettera jj) delle premesse, in modo conforme alle previsioni del P.G.T. che rinvia anche all'Accordo di Programma ed al Primo Atto integrativo relativamente all'Ambito 1, indicato con retinatura di colore verde e perimetrazione di colore rosso nella tavola "A_01 - Stato di fatto dell'ambito di intervento: ortofoto - rilievo dell'area di intervento - estratto di mappa catastale" e catastalmente censito come segue:

- **Catasto Terreni del Comune di Segrate (MI)**:

- Foglio 42, particella 34, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 24, ca 89;

- Foglio 42, particella 35, qualità ente urbano, sup. ha 04, are 28, ca 10;

- Foglio 42, particella 36, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 11, ca 84;

- Foglio 42, particella 38, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 03, ca 79;
- Foglio 42, particella 39, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 05, ca 79;
- Foglio 42, particella 41, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 05, ca 10;
- Foglio 42, particella 42, qualità ente urbano, sup. ha 03, are 50, ca 40;
- Foglio 42, particella 44, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 07, ca 20;
- Foglio 44, particella 282, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 30, ca 50;
- Foglio 44, particella 284, qualità ente urbano, sup. ha 01, are 78, ca 40;
- Foglio 44, particella 285, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 04, ca 35;
- Foglio 44, particella 286, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 05, ca 15;
- Foglio 44, particella 287, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 06, ca 40;
- Foglio 50, particella 4, qualità ente urbano, sup. ha 12, are 88, ca 25;
- Foglio 50, particella 19, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 02, ca 35;
- Foglio 50, particella 20, qualità ente urbano, sup. ha 00, are 40, ca 50.

2.2. Si dà atto che il dimensionamento plano volumetrico e le modalità e previsioni di interventi sono conformi alle disposizioni del P.G.T. che rinvia all'Accordo di Programma ed al Primo Atto integrativo citato nelle premesse da realizzare anche mediante la presentazione di più permessi di costruire.

Art. 3

(Durata della convenzione)

3.1. La presente convenzione ha durata di anni 10 (dieci) fino al 21 dicembre 2022, suscettibile di proroga.

3.2. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della L. 1150/1942 e dell'art. 46 della L.R. n. 12/2005, gli interventi previsti dovranno essere completati entro e non oltre il suindicato termine, come eventualmente prorogato dal Comune.

Art. 4

(Attuazione del P.A. - Consistenza interventi)

4.1. L'Operatore si obbliga a dare esecuzione a quanto previsto dalla presente convenzione in conformità alle disposizioni nella stessa contenute ed al progetto approvato costituente gli elaborati di cui alla lettera jj) delle premesse, nonché in conformità alle modalità indicate dal PGT che rinvia all'Accordo di Programma ed al Primo Atto integrativo.

4.2. L'Operatore si obbliga a provvedere, nei termini stabiliti nell'Accordo di Programma e dal Primo Atto Integrativo che prevedono la presentazione del primo permesso di costruire en-

tro trenta giorni dalla data di sottoscrizione del presente atto, alla richiesta e/o alla presentazione dei titoli edilizi abilitativi necessari per gli interventi privati, salvo proroghe richieste per motivi imprevedibili e sopravvenuti soggette in ogni caso ad approvazione da parte del Comune.

4.3. La superficie lorda di pavimento e le consistenze/destinazioni d'uso degli edifici sono quelle indicate nelle tavole del piano allegate alla deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Segrate n. 165/2012 del 21 dicembre 2012.

Art. 5

(Verifica dotazione standard urbanistici)

5.1. La dotazione minima di aree a standard necessaria per l'attuazione degli interventi residenziali nell'Ambito 1 è pari a 133.584 mq., ed è già interamente soddisfatta mediante una quota parte della dotazione complessiva di 300.000 mq. di aree a standard già cedute ai sensi e per gli effetti della convenzione urbanistica sottoscritta in data 8 agosto 2002 a rogito Notaio Mario Ventura di Milano, repertorio numero 151589, trascritta a Milano 2[^] in data 9 agosto 2002 al numero 62772 di formalità.

Art. 6

(Cessione di aree per opere di urbanizzazione e asservimenti)

6.1. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi dell'art. 46, comma 1, lett. a), della L.R. n. 12/2005, con la stipula della presente convenzione l'Operatore si impegna ad asservire gratuitamente all'uso pubblico con il consenso del Comune che come in epigrafe rappresentato accetta, le aree destinate a parcheggi privati ricavati in aggiunta alla quantità necessaria di dotazioni pertinenziali, la viabilità ciclopedonale interessata nell'ambito comprensiva, oltre alle superfici stradali interne all'ambito.

Tali aree sono indicate alle tavole "A_05 Individuazione e calcolo delle superfici urbanistiche" e "A_06 Cessioni e asservimenti".

6.2. L'Operatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune di Segrate la porzione di area necessaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Le parti si impegnano, prima dell'inizio dei lavori, ad identificare la porzione da cedere sulla base del progetto esecutivo.

6.3. Le aree di cui all'art. 6.2. resteranno in uso gratuito all'Operatore fino al completamento delle opere di urbanizzazione ed al collaudo delle stesse, purché realizzate nei termini stabiliti nella presente convenzione o con le eventuali proroghe motivatamente richieste, diversamente le aree medesime torneranno nella disponibilità del Comune.

6.4. Sino al collaudo di cui al precedente paragrafo, l'Operatore è responsabile di dette aree, anche nei confronti di terzi, e si impegna a garantire, a propria cura e spese, la

manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e degli impianti di urbanizzazione ivi realizzati; a far data dal collaudo la manutenzione delle aree e degli impianti di urbanizzazione sulle stesse realizzati ed ogni relativa assunzione di responsabilità, anche nei confronti di terzi, graverà sul Comune.

6.5. Delle aree che verranno cedute l'Operatore garantisce al Comune la piena disponibilità; ne garantisce inoltre, al momento della cessione, la piena libertà da pesi, ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli, diritti personali e reali spettanti a terzi.

6.6. Per quanto attiene alle aree asservite ad uso pubblico, di cui al presente punto 6.1. si conviene che le modalità di accesso pubblico, oltre che le modalità delle attività di manutenzione (sulle strade, i parcheggi, le aree a verde), comunque a carico dell'Operatore, saranno stabilite con apposito atto separato.

Art. 7

(Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Costo di costruzione)

7.1. L'Operatore, in relazione alle previsioni legislative di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. n. 12/2005, si obbliga ad assumere a proprio carico gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria come di seguito indicato:

Oneri di urbanizzazione primaria:

- Euro 6.603.300,00 (euro seimilioni seicentotremila trecento/00);

Oneri di urbanizzazione secondaria:

- Euro 5.920.200,00 (euro cinquemilioni novecentoventimila duecento/00).

Gli importi indicati sono stati calcolati applicando le tabelle comunali approvate con deliberazione del Consiglio Comunale in data 22 aprile 2008, n. 30/2008, dando atto che gli edifici previsti avranno caratteristiche di risparmio energetico tali da poterli classificare in Classe A e quindi determinare gli oneri dovuti applicando i meccanismi incentivanti previsti dalla Delibera Consigliare per tale Classe, e fatto salvo comunque quanto previsto al successivo articolo 8, relativamente allo scomputo oneri per l'esecuzione di opere di urbanizzazione. Le parti danno atto che l'intero importo degli Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al presente art. 7.1 verrà scomputato secondo le modalità stabilite dalla presente Convenzione.

7.2. L'ammontare degli oneri di urbanizzazione, come sopra determinato, potrà essere ricalcolato a norma dell'art. 38, comma 7-bis, L.R. n. 12/2005, in base alla normativa pro tempore vigente, solo nel caso in cui una o più richieste di permesso di costruire o DIA venga/vengano presentate oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di pubblicazione del D.P.G.R. di approvazione dell'Accordo di programma.

7.3. La quota dovuta per il contributo relativo al costo di costruzione, relativamente a tutti gli interventi e le funzioni previste, sarà determinata secondo i criteri fissati nella citata deliberazione del Consiglio Comunale. Gli importi così determinati saranno versati al momento del rilascio dei relativi permessi di costruire e/o presentazione delle relative DIA.

Art. 8

(Opere di urbanizzazione. Altri impegni)

8.1. E' prevista la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

a) Opere di urbanizzazione primaria per viabilità, reti, servizi interne al comparto come da progetto schematico di cui alle tavole seguenti, elencate al punto jj) delle premesse:

A_14.0 Planimetria generale - Sottoservizi di progetto 1:1.000

A_15 Sezioni tipo Varie

A_16 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

b) Opere di urbanizzazione secondaria, consistenti nella realizzazione di strutture per l'edilizia scolastica come da progetti schematici di cui alle tavole seguenti, elencate al punto jj) delle premesse:

Scuola Materna per 90 bambini e Asilo Nido per 60 bambini

01 Relazione descrittiva

02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000

03 Planivolumetrico di progetto 1:500

04 Piante piano interrato e piano terra 1:200

05 Pianta copertura 1:200

06 Prospetti 1:200

07 Sezioni 1:200

08 Dettaglio di facciata 1:50

09 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

10 Capitolato tecnico descrittivo

Scuola Media

01 Relazione descrittiva

02 Rilievo planimetrico area di intervento 1:2.000

03 Planivolumetrico di progetto 1:500

04 Pianta piano interrato 1:200

05 Pianta piano terra 1:200

06 Pianta piano primo 1:200

07 Pianta copertura 1:200

08 Prospetti 1:200

09 Sezioni 1:200

10 Dettaglio di facciata 1:50

11 Stima sommaria dei lavori e quadro economico

12Capitolato tecnico descrittivo

Oltre alla ristrutturazione degli edifici scolastici esistenti nel quartiere di San Felice allo scopo di ricavarne un plesso scolastico per Scuola Elementare da 3 sezioni, come da indicazioni dell'Amministrazione Comunale.

8.2. Per quanto concerne le opere di cui al paragrafo 8.1, viene riconosciuta all'Operatore la facoltà, da esercitare al momento della presentazione della domanda di Permesso di Costruire e/o della DIA, di svolgere le funzioni di soggetto aggiudicatore, ai sensi dell'art. 32, lett. g, D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, come modificato dal D.Lgs. 11 settembre 2008, n. 152, ovvero di presentare all'Amministrazione un progetto da porre a base di gara. Ai fini della realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'Operatore dovrà ottenere idonea autorizzazione e garantire il rispetto della normativa vigente in materia di appalti, a tale scopo presenterà domanda per il rilascio del permesso di costruire e/o presentazione D.I.A., corredata dai progetti esecutivi, che dovranno garantirne l'esecuzione in conformità alle normative tecniche applicabili.

Il titolo abilitativo edilizio sarà gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Nel caso che per la realizzazione di tali opere siano necessari atti di assenso di altri Enti ed Amministrazioni il Comune si impegna a convocare una conferenza di servizi per la loro approvazione. Prima della presentazione delle istanze o denunce dirette alla formazione dei titoli edilizi, il Comune si riserva la facoltà di richiedere all'Operatore la presentazione di progetti di maggior dettaglio delle opere di urbanizzazione previste da questa convenzione.

8.3. Per quanto riguarda l'eventuale manomissione di suolo pubblico, peraltro esente da Tosap riguardando l'esecuzione di opere pubbliche, l'Operatore si impegna a ripristinare in ogni sua parte tutte le aree pubbliche manomesse al fine della realizzazione dell'intervento in oggetto, a suo totale carico e senza nulla pretendere dall'Amministrazione Comunale.

8.4. La data di inizio delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune a mezzo raccomandata A/R con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni.

In conformità all'art. 44, comma 2, della L.R. n. 12/2005, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi e comunque entro sette anni dalla stipula della presente convenzione, fermo restando che le opere di urbanizzazione secondaria dovranno comunque essere realizzate prima o contestualmente alla costruzione del cinquanta per cento della s.l.p. ammesse e ciò anche se tale quantità verrà realizzata prima del settimo anno dalla stipula del presente atto. In ogni caso contestualmente alla presentazione del primo permesso di costruire per gli interventi privati dovrà essere presentato un progetto complessivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria, sviluppato a un livello idoneo per consentire la valutazione da parte degli Enti coinvolti nel procedimento. Nel

caso di realizzazione dell'intervento e/o delle opere di urbanizzazione in lotti, ogni singolo lotto dovrà essere approvato dal Comune e la consistenza di ognuno di essi dovrà essere proporzionata e funzionale a quella degli interventi di edificazione privata relativi ad ognuno di essi. In ogni caso il progetto relativo ad ogni singolo lotto dovrà essere corredato dalla presentazione del progetto di tutto le opere.

8.5. L'Operatore si obbliga a realizzare direttamente, a propria cura e spese ma a scomputo degli oneri di urbanizzazione, su aree già di proprietà comunale e/o da cedere al Comune, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria quali indicate nel precedente paragrafo 8.1., per un importo lavori stimato pari ad Euro 5.910.887,38 (euro cinquemilioni novecentodiecimila ottocentottantasette/38) per quanto riguarda la viabilità interna all'ambito, la fognatura e le reti di sottoservizi; per un importo lavori stimato pari a Euro 4.567.568,38 (euro quattromilioni cinquecentosessantasettemila cinquecentosessantotto/38) per quanto riguarda la costruzione della Scuola Media per 4 sezioni; per un importo lavori stimato pari ad Euro 2.052.111,53 (euro duemilioni quattantaduemila centoundici/53) per quanto riguarda la costruzione di un asilo nido per 60 bambini e di una scuola materna per 90 bambini; per un importo lavori stimato pari ad Euro 1.000.000,00 (euro unmilione/00) per la ristrutturazione dei plessi scolastici esistenti a San Felice per ricavarne una scuola elementare per 3 sezioni, come da indicazioni ricevute dall'Amministrazione Comunale.

Il totale complessivo del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è quindi pari a Euro 13.530.567,29 (euro tredicimilioni cinquecentotrentamila cinquecentosessantasette/29), da realizzare interamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'insediamento residenziale da realizzare in forza della presente convenzione.

Le parti si danno atto che la tipologia delle opere di urbanizzazione secondaria e la loro suddivisione di cui sopra è indicativa e pertanto la precisa individuazione delle stesse verrà fatta d'accordo con il Comune in sede di redazione ed approvazione del progetto definitivo.

8.6. Le Parti precisano altresì che i computi metrici estimativi dei futuri progetti definitivi, che serviranno allo scopo di verificare l'esatto valore di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di cui al paragrafo successivo, verranno redatti sulla base dei listini di riferimento (ad es. Listino CCIAA Milano ultimo disponibile).

8.7. Ove la realizzazione delle opere comporti costi inferiori all'importo degli oneri dovuti per le urbanizzazioni primaria e secondaria, così come sopra determinati, la differenza determinata al momento del collaudo verrà corrisposta al Comune, mentre in caso di costi maggiori gli stessi saranno a carico

dell'Operatore.

8.8. Lo scomputo sarà effettuato indistintamente dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

8.9. L'Operatore si impegna ad adempiere agli obblighi di cui all'art. 5.2., lett. c), del Primo Atto integrativo dell'Accordo di Programma relativi alla realizzazione di 25 abitazioni di taglio piccolo e/o medio aventi dimensione non superiore a circa mq. 80 di cui all'art. 14.5 dell'A.d.P.

8.10. L'Operatore si impegna ad ottemperare a tutte le prescrizioni VIA relative alla progettazione, alle opere ed agli interventi riguardanti i fabbricati residenziali, nonché alla progettazione, alle opere ed agli interventi da eseguire interamente all'interno dell'ambito ADP1.

Art. 9

(Allacciamento ai pubblici servizi).

9.1 L'Operatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi, in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di sicurezza degli impianti e di tutela delle acque dall'inquinamento.

Art. 10

(Modifiche consentite nella fase attuativa)

10.1. Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, in sede di progettazione esecutiva saranno consentite, e non richiedono l'approvazione di apposita variante al presente atto, eventuali modificazioni planovolumetriche a condizione che le stesse non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici di cui alla lettera jj) delle premesse, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

Art. 11

(Collaudi)

11.1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sarà controllata dai competenti Uffici Comunali anche in corso d'opera, mediante ispezioni a mezzo di propri tecnici, al fine di accertare la rispondenza ai progetti e di effettuare tutte le misurazioni e le verifiche che si riterrà necessarie. E' fatta salva la facoltà del Comune di nominare un Collaudatore in corso d'opera con spese a carico dell'Operatore, nel qual caso il collaudo finale dovrà recepire le risultanze dei collaudi in corso d'opera.

11.2. Dell'ultimazione dei lavori di urbanizzazione dovrà essere data comunicazione ai competenti uffici comunali a mezzo lettera raccomandata A/R.

11.3. L'esecuzione in conformità alle normative tecniche delle opere di cui sopra dovrà essere attestata mediante collaudo finale effettuato da professionisti incaricati dal Comune con spese a carico dell'Operatore.

11.4. Il collaudo finale dovrà avvenire non prima di tre mesi

e non oltre quattro mesi dalla comunicazione di fine lavori. Se il Comune non procede alla nomina del Collaudatore entro quattro mesi dalla richiesta di nomina pervenuta al Comune da parte dell'Operatore, lo stesso provvederà alla nomina scegliendo il Collaudatore nell'Albo regionale dei Collaudatori.

11.5. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, una volta collaudate, verranno immediatamente cedute gratuitamente in proprietà al Comune.

Art. 12

(Garanzie finanziarie)

12.1. L'Operatore, all'atto del rilascio del primo premesso di costruire, rilascerà fidejussioni assicurative a prima richiesta, a garanzia di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo, oltre che dell'eventuale rateizzazione degli importi dovuti per oneri di urbanizzazione.

12.2 L'Operatore a misura della progressiva realizzazione delle opere oggetto delle obbligazioni garantite potrà chiedere al Comune la graduale e proporzionale riduzione dell'importo della fideiussione, che l'Ente si impegna ad assentire previa certificazione dell'Ufficio Tecnico comunale ovvero del Tecnico collaudatore in corso d'opera per le opere.

12.3. Collaudate con esito positivo le opere di urbanizzazione, la garanzia fideiussoria sarà prontamente svincolata.

Art. 13

(Alienazione di aree)

13.1. In caso di alienazione di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dall'Operatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente; il presente atto dovrà essere richiamato in tutti i successivi negozi di trasferimento, a pena di nullità degli stessi, e ne costituirà parte integrante e sostanziale.

13.2. L'Operatore dovrà dare comunicazione al Comune, a mezzo lettera racc. A/R, di ogni trasferimento a terzi entro e non oltre 30 gg. dalla formalizzazione dello stesso.

13.3 Nel caso delle alienazioni di cui all'art. 13.1., limitatamente al primo trasferimento, il termine di presentazione della domanda del primo permesso di costruire di cui all'art.

4.2. s'intenderà automaticamente prorogato di dodici mesi.

Art. 14

(Trascrizione e spese)

14.1. Ai sensi dell'art. 28, comma 5, della L. n. 1150/1942 e s.m.i., la presente convenzione e le sue eventuali successive modifiche e integrazioni saranno trascritte presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Milano, Servizio di Pubblicità Immobiliare-Circoscrizione di Milano 2 a cura del Notaio rogante su incarico ed a spese dell'Operatore o dei suoi aventi causa.

14.2. Le spese di trascrizione vengono versate contestualmente alla stipula del presente atto. Nel caso di eventuali atti in-

