

**PIANO DI RECUPERO (art. 10 NTA)**

CASCINA RONCO

POASCO - SAN DONATO (MI)

Committente

FIMI s.r.l.

20123 Milano (MI) - Via Victor Hugo 4

progetto architettonico

CAPUTO PARTNERSHIP architettura urban design

20154 Milano - viale Elvezia 18

t +39 023314560 - f +39 02347067

info@caputopartnership.it

Prof. arch. Paolo Caputo

stato del progetto

**PIANO DI RECUPERO**

**CASCINA RONCO - POASCO**

commessa

2580

n.tavola / doc

6

titolo tavola

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

data

marzo 2010

DOC

specifiche

disegnatore

approvazione

emissione

revisione  
aprile 2011

REVISIONE	NOTE	DATA	ARCH
REV_1	sostituisce la tavola presentata il 22/03/2010 prot. n. 0009091	aprile 2011	

**COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**

*Piano di Recupero “Cascina Ronco di Poasco”*

**BOZZA DI CONVENZIONE**

**GIUGNO 2011**

N. di rep. N. di racc.

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE E LA SOCIETÀ FIMI S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO RELATIVO AGLI IMMOBILI E ALLE AREE SITE NEL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE DENOMINATE "CASCINA RONCO".**

L'anno 2011 (duemilaundici)

il giorno

del mese di

in San Donato Milanese, nella casa comunale in

Avanti a me , Notaio in [...], iscritto al Collegio Notarile di [...],

sono comparsi:

da una parte

il **COMUNE DI SAN DONATO MILANESE**, con sede in San Donato Milanese (MI), Via Cesare Battisti n. 2, codice fiscale 00828590158, in persona di \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, in qualità di dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune, domiciliato per la carica in San Donato Milanese (MI), Via C. Battisti n. 2, a quest'atto autorizzato giusto provvedimento sindacale in data \_\_\_\_n.\_\_, che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A" (di seguito per semplicità il "Comune")

e dall'altra

la Società **FIMI S.R.L.**, con sede in Milano, Via Victor Hugo n. 4, codice fiscale 06183630158, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, dott. Dario Ettore Galbarini, domiciliato per la carica in

Milano, Via Victor Hugo n. 4, a questo atto autorizzato in forza di [...], che si allega al presente atto sotto la lettera “**B**” (di seguito per semplicità “FIMI” o la “Società” o il “Soggetto Attuatore”);

#### **PREMESSO CHE**

- a) FIMI è proprietaria del complesso immobiliare sito in località Poasco (frazione di San Donato Milanese), denominato “Cascina Ronco” (di seguito, anche “la Cascina”), in parte censito al Catasto del Comune di San Donato Milanese al foglio n. 28, mappali nn. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 27, 85, 92, 101 e, in parte, incensito (“cavo del Ronco” o “cavo Danese”), nonché di un’ulteriore area, esterna e limitrofa al complesso cascinale, censita al Catasto al foglio n. 26, mappali n. 82, 83 e 84, e al foglio n. 28, mappali n. 20 e 21, il tutto come individuato con perimetro e campitura di colore rosso nella Tavola 1.2 – *Estratto catastale. Elenco delle proprietà*, allegata sotto la lettera “**C**”. Le aree qui descritte hanno complessivamente una superficie catastale di mq. 28.309.
- b) Le aree e gli immobili di cui sopra sono pervenuti in proprietà alla società Ronco Immobiliare s.r.l., in forza di atto di compravendita immobiliare del 10.03.1994, a rogito del dott. Francesco Paolo Pipitone, Notaio in Milano, rep. n. 75609/4983.
- c) Da ultimo la società Ronco Immobiliare è stata incorporata nella Società FIMI s.r.l., con atto di fusione per incorporazione in data 28.09.2009, rep. n. 295560/47872, del dott. Paolo Loviseti, notaio in Milano.
- d) Anche il Comune è proprietario di un’area, esterna e limitrofa al complesso cascinale di cui alla lettera a), censito al catasto al foglio n. 26, mappali nn. 349 e 350, meglio individuata con perimetro di colore verde nella Tavola 1.2 – *Estratto catastale. Elenco delle proprietà*, allegata sotto la lettera “**C**”.

e) Sotto il profilo urbanistico, le aree e gli edifici descritti alle lettere a) e d) sono azionati dal vigente PRG, approvato con D.G.R. n. VI/22986 del 20.12.1996 e in seguito modificato con successive varianti, in parte, come zona “*BRA recupero e salvaguardia ambientale*”, disciplinata dall’art. 10 delle NTA, e, in parte, come zona “*AP Per Attrezzature Pubbliche*” (elementi descrittivi “V – verde attrezzato per lo svago e lo sport”; “A – attrezzature pubbliche di interesse comunale”; “P – parcheggi pubblici”), disciplinata dall’art. 24 delle NTA. Si dà atto che le previsioni di recupero del complesso cascinaie sono altresì coerenti con le previsioni del Piano di Governo del Territorio (PGT) adottato dal Consiglio Comunale in data 16/03/2011.

f) Ai sensi del citato art. 10 delle NTA, negli ambiti cascinaiei sono consentiti interventi tesi alla ristrutturazione organica dell’intero complesso con integrazione dell’impianto esistente, previa approvazione di uno strumento di pianificazione esecutiva, nelle forme del piano di recupero o del programma integrato di intervento, esteso a tutto l’ambito di riferimento che, nel caso di specie, comprende anche i terreni limitrofi alla Cascina di proprietà di FIMI e del Comune di cui alle precedenti lett. a) e d).

g) L’art. 10 citato riconosce altresì espressamente, tra le destinazioni funzionali ammesse negli ambiti cascinaiei, la residenza.

h) Pertanto, stante la situazione di degrado e di parziale abbandono della Cascina, che negli anni passati ha determinato anche degli episodi di crollo di alcune porzioni, la Società ha elaborato un articolato progetto di recupero e riqualificazione di tutto l’ambito, nel rispetto del contesto ambientale e architettonico di riferimento, al fine di consentirne la valorizzazione e il riutilizzo residenziale in coerenza con le previsioni dello strumento urbanistico generale, oltre che con le disposizioni di tutela dettate dalla Direzione Regionale con il decreto di cui in appresso alla premessa k).

i) La progettazione attuativa è stata sviluppata in modo da escludere pregiudizi agli attuali occupanti della Cascina: infatti – in base a quanto pattuito nella convenzione dell’08.10.1991 stipulata tra i Signori Giuseppe e Giancarlo Villa (affittuari e coltivatori diretti del fondo rustico “Cascina Ronco di Poasco”) e i Signori Giovanni, Giuseppe e Gianpietro Rognoni (aggiudicatari dell’asta indetta dalle II.PP.A.B. - ex ECA di Milano per la dismissione del predetto fondo rustico), e ribadito nella scrittura privata stipulata il 14.07.2005 tra i Signori Villa e la Società Ronco Immobiliare a r.l., fusa per incorporazione nella società FIMI s.r.l. – una volta approvato il Piano di Recupero e avviati i lavori, FIMI cederà ai Signori Villa unità residenziali per una slp pari a mq. 500, accorpati in un’unica palazzina autonoma da costruire all’interno della Cascina Ronco, nel lato nord-est, in modo da consentire loro, qualora lo volessero, di rimanere insediati nel medesimo contesto abitativo.

j) Con decreto del 27 febbraio 2008, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ha dichiarato il complesso immobiliare di Cascina Ronco di interesse storico – artistico particolarmente importante e, di conseguenza:

- i) ha sottoposto a vincolo diretto ai sensi degli artt. 10, comma 3, lett. a) e 13, del d. lgs. 42/2004, tutti gli edifici costituenti la Cascina;
- ii) ha sottoposto a prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell’art. 45 del Codice Urbani, i terreni circostanti la Cascina e, quindi, anche quelli di proprietà della Società e del Comune ricadenti nel perimetro del Piano di recupero.

k) Successivamente in data 4 Gennaio 2011, con decreto n. [...], che si allega sotto la lettera “E”, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia ha modificato il decreto del 27 febbraio 2008 di cui alla lettera j):

- i) circoscrivendo le previsioni di tutela diretta solo ad alcuni degli edifici della Cascina e segnatamente agli edifici individuati con le lettere [...], nella

Tavola n. 1.4 - Planimetria dello stato di fatto con individuazione dei vincoli esistenti”, allegata sotto la lettera “D”;

- ii) sottoponendo a prescrizioni di tutela indiretta gli altri edifici (*non storici*) e la corte dell’ambito cascinale; e (iii) *variando le prescrizioni di tutela indiretta sulle aree a servizi incluse nel perimetro del piano di recupero*, in modo da renderle compatibili con il loro utilizzo per finalità di interesse pubblico o generale.
- l) in data [...]. la Società ha, quindi, presentato al Comune di San Donato Milanese istanza per l’approvazione della proposta di Piano di Recupero (di seguito PdiR).
- m) In data [...], a seguito della richiesta di integrazioni documentali del Comune del 10.05.2010 prot. n. 14242, FIMI ha depositato nuovamente gli elaborati relativi alla proposta di PdiR, nei quali ha recepito le richieste dell’Amministrazione Comunale. Di seguito si elencano gli elaborati facenti parte della proposta:  
[...]
- n) Il PdiR è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. [...], del [...], esecutiva, ai sensi e per gli effetti degli art. 25, comma 8 *bis*, della l.r. 12/2005;
- o) La deliberazione di adozione è stata depositata per trenta giorni consecutivi nella segreteria comunale, unitamente a tutti gli elaborati del PdiR, dal [...] al [...]; del deposito è stata data comunicazione al pubblico mediante affissione di apposito avviso all’albo pretorio;
- p) Nei trenta giorni successivi alla scadenza del periodo di pubblicazione sono per venute n. [...] osservazioni (*oppure non sono pervenute osservazioni*);
- q) In data [...] il Comune ha trasmesso il PdiR adottato alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano, la quale per quanto di sua

competenza, ha approvato il progetto con provvedimento prot. n. [...], del [...], che si allega sotto la lettera “E”;

r) Con deliberazione n. [...], del [...], esecutiva, il Consiglio Comunale ha quindi (*eventuale*: esaminato ed approvato le controdeduzioni alle osservazioni e) definitivamente approvato il PdiR, ai sensi e per gli effetti dell’art. 25, comma 8 *bis* della l.r. 12/2005;

Tutto ciò premesso, tra le Parti si conviene e si stipula quanto segue.

## **ARTICOLO 1**

### **PREMESSE E ALLEGATI**

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

**1.2** L’attuazione del PdiR oggetto della presente convenzione, in premessa meglio descritto alla lett. m), avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente convenzione, dalle NTA del PRG e dagli elaborati di progetto che costituiscono il PdiR approvato dal Consiglio Comunale, di seguito elencati:

[...]

## **ARTICOLO 2**

### **OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO**

**2.1** Il PdiR ha ad oggetto la ristrutturazione organica della Cascina Ronco, mediante differenti tipologie di intervento, graduate in base alle caratteristiche architettoniche degli edifici e al loro stato di conservazione, in modo da consentirne la conservazione e la valorizzazione.

In particolare, la Tavola n. 2.2. – *Categorie di intervento*, allegata sotto la lettera [...], individua per ciascun edificio la categoria di intervento prevista, come di seguito specificato:

- restauro dell’edificio del mulino, identificato con la lettera “A1”;

- ristrutturazione edilizia degli edifici identificati con le lettere “A2”, “A3”, “A5”, “A6”, “A7”, “H1”, “H2” e “H3”;
- risanamento conservativo degli edifici identificati con le lettere “A4”, “G1” e “G2”;
- sostituzione edilizia degli edifici identificati con le lettere “B”, “C”, “D1”, “D2”, “D3”, “G3”, “G4”, “G5”, “I1” (quest’ultimo con recupero della facciata esistente), “I2”, “I3” e “I4”.

Gli interventi riassunti nel presente articolo porteranno alla realizzazione di una volumetria complessiva di mc 32.145,37 rispetto a quella preesistente nel complesso cascinale - già accertata dal Comune con la nota prot. n. 28573, dell’11 ottobre 2005 - pari a mc 32.149,43. Di detta quantità è destinata alla funzione residenziale una volumetria pari a mc 31.594,57 - venendo escluso l’utilizzato a residenza del piano terra l’edificio del mulino, pure recuperato - in conformità all’art. 10 delle NTA che, tra le destinazioni funzionali ammesse negli ambiti cascinali, espressamente include la residenza.

**2.2** Le Parti danno atto che il PdiR assicura il mantenimento dei contadini nel medesimo contesto abitativo attraverso l’impegno del Soggetto Attuatore a cedere loro una slp residenziale pari a mq 500.

La Società si impegna altresì a finanziare, per un importo massimo complessivo di € 100.000 (Euro centomila/00), la costruzione di capanni e tettoie per il ricovero degli attrezzi agricoli in modo da assicurare la prosecuzione dell’attività agricola.

**2.3** In coerenza con gli indirizzi contenuti nel Piano Sociale Abitativo approvato dal Comune di San Donato Milanese con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2006, il PdiR localizza altresì un intervento di edilizia residenziale pubblica, che si articola in due edifici di due piani

ciascuno, per una volumetria complessiva pari a circa mc 3.600, corrispondente a una slp di mq 1.200, secondo il tipo planivolumetrico allegato sotto la lettera “\_\_”, in una porzione dell’area a servizi esterna al complesso cascinale di proprietà di FIMI, censita al foglio 28 con i mappali nn. 20 (parte) e 21 (parte) e meglio individuata nella tavola del PdiR n. 2.3.3 – *Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale*, allegata sotto la lettera “\_\_”). Con la presente Convenzione FIMI si obbliga – come specificato *infra* all’articolo 6.2, lett. c) – alla realizzazione di uno dei due edifici, per una volumetria pari a circa mc 1.800, mentre l’altro edificio sarà realizzato direttamente dal Comune in un momento successivo sulla base del progetto fornito dal Soggetto Attuatore.

**2.3** Il PdiR prevede infine la realizzazione, nel sottosuolo degli edifici di nuova costruzione e della corte centrale, di parcheggi privati ai sensi della legge 24.03.1989, n. 122.

**2.4** L’attuazione degli interventi previsti dal PdiR potrà avvenire mediante uno o più titoli abilitativi all’edificazione, in attuazione delle Unità Minime di Intervento di cui al successivo art. 7 e nel rispetto delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale e negli elaborati dello stesso PdiR.

### **ARTICOLO 3**

#### **CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE**

**3.1** Con riferimento alla dotazione di aree per urbanizzazione primaria, a servizio dell’ambito di intervento, la Società FIMI cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese, che accetta, le aree di complessivi mq. 804,78, censite al Catasto al foglio n. 26, mappali n. 84 (parte), e al foglio n. 28, mappali nn. 21 (parte), 27, 14 (parte) e 15 (parte) e la cui esatta individuazione catastale avverrà, a seguito del collaudo delle opere di

urbanizzazione primaria di cui al successivo comma, con apposito atto notarile le cui spese saranno poste a carico del Soggetto Attuatore.

3.2 Si rende, inoltre, necessario prevedere nuove opere di sistemazione della viabilità, per la realizzazione di parcheggi pubblici e per l'estensione delle reti esistenti dei sottoservizi (rete idrica, fognaria, rete di distribuzione dell'energia elettrica e il gas, reti di telecomunicazioni), come descritto al successivo art. 6.

## **ARTICOLO 4**

### **CESSIONI DI AREE**

#### **PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE**

**4.1** Con riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, la realizzazione nell'ambito cascinale di una volumetria residenziale di mc. 31.594,57 come indicato all'art. 2.1 genera un fabbisogno pari a mq. 8.374, per soddisfare il quale con il presente atto la Società FIMI cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese, che accetta, l'area di complessivi mq. 8.379,23, censita al Catasto al foglio n. 26, mappali, 83 (parte) e 84 (parte), e al foglio n. 28, mappali nn. 20, 21 (parte) e 101 (parte).

**4.2** Tutte le parti pubbliche - costituite dalle aree che saranno cedute al comune nella quantità stabilita al precedente punto e dalle aree che sono già di proprietà comunale - saranno articolate secondo un organico progetto di complessiva riorganizzazione per le diverse attrezzature, e precisamente:

- a) parco attrezzato per mq 6.922,37;
- b) area per *social housing* per mq 2.775,50;
- c) sistemazione della viabilità, compresa l'area del capolinea del trasporto pubblico, e parcheggi per mq 3.689,98.

L'area oggetto di cessione gratuita è individuata, con apposito simbolo grafico nella Tavola n. 2.3.3 – *generale Regime delle aree*, allegata sotto la lettera “\_”. La sua esatta individuazione catastale avverrà, a seguito del collaudo delle suddette opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con apposito atto notarile le cui spese saranno poste a carico del Soggetto Attuatore.

**4.3** Avendo un'estensione superiore a quella minima richiesta dalla vigente normativa in relazione alla destinazione funzionale residenziale, l'area di cui al precedente art. 4.1, ceduta a titolo gratuito dalla Società FIMI per la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è idonea a soddisfare il fabbisogno generato dal PdiR. Pertanto, non è necessario procedere ad alcuna monetizzazione.

## **ARTICOLO 5**

### **CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE**

**5.1** L'area oggetto di cessione di cui al precedente art. 4 è nella piena disponibilità della Società FIMI e viene ceduta libera da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da ogni trascrizione pregiudizievole, da usufrutti e usi e da oneri di imposta, da servitù apparenti e non apparenti ed evidenziate sia negli elaborati progettuali del presente PdiR sia nei richiamati atti di provenienza di cui alle premesse della presente convenzione.

**5.2** In relazione a tale cessione, la Società FIMI rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo e presta garanzia per evizione del diritto.

Contestualmente alla stipulazione del presente atto, a dimostrazione della proprietà e della libertà dell'area ceduta da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, la Società FIMI consegna al Comune di San

Donato Milanese:

- i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio;
- i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio;
- un certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree asservite da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto e quest'ultimo da consegnare entro trenta giorni dalla stipula di questo atto;
- una relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

**5.3** L'area oggetto di cessione resterà nella detenzione ed uso esclusivo della Società FIMI per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione delle opere stesse secondo quanto previsto ai successivi artt. 6, 7 e 8. Per tutto il periodo in cui la predetta area rimarrà nella detenzione della Società FIMI tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico della stessa.

## **ARTICOLO 6**

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

**6.1** La società FIMI si obbliga, nei confronti del Comune di San Donato Milanese che accetta, in conformità al computo metrico estimativo e agli elaborati progettuali del presente PdiR allegati sotto la lettera “\_\_” nonché ai progetti definitivi ed esecutivi che saranno predisposti secondo le disposizioni

di cui al successivo articolo 8, ad eseguire, a proprie cure e spese a scomputo oneri, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'estensione delle reti dei sottoservizi esistenti, nella realizzazione di polifore a servizio dell'illuminazione pubblica nell'area di proprietà comunale da attrezzare a parcheggio pubblico, secondo quanto specificato nella Tavola n. \_\_\_ e nel Computo metrico estimativo allegato al PdiR. La società FIMI si obbliga, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle cabine di distribuzione energia elettrica e telecomunicazioni, nonché agli allacciamenti degli edifici alle reti dei sottoservizi: tali opere sono escluse dallo scomputo oneri.

**6.2** La società FIMI si obbliga altresì, nei confronti del Comune di San Donato Milanese che accetta, ad eseguire, in conformità agli elaborati progettuali del presente PdiR allegati sotto la lettera “\_\_\_” nonché ai progetti definitivi ed esecutivi che saranno predisposti secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 8, a proprie cure e a scomputo del contributo urbanizzativo di cui al successivo art. 6.3, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) sistemazione a verde dell'area di cui all'art. 4.2 per una estensione di mq. 6.922,37, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 3.4.1 – *Progetto delle aree a verde* allegata sotto la lettera “\_\_\_”;
- b) realizzazione di parcheggi pubblici a raso su parte dell'area di cui all'art. 4.2, per una estensione di mq. 1.619,11 oltre a quelli realizzati sull'area dell'estensione complessiva di mq 2.775,5 destinata a *social housing*, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 3.1.3 – *Parcheggi pubblici di superficie e aree pavimentate* allegata sotto la lettera “\_\_\_”;
- c) realizzazione di uno dei due edifici di cui all'art. 2.2, per una slp di circa mq. 600 distribuita su due livelli, da destinare a edilizia residenziale pubblica (*social housing*) per un totale di 8 alloggi ovvero, in parte, anche

ad altri servizi utili a soddisfare i fabbisogni espressi dalla popolazione residente nella frazione di Poasco, quali ad esempio gli ambulatori medici, compatibilmente con le caratteristiche dimensionali e morfo-tipologiche del fabbricato e delle opere di urbanizzazione ad esso funzionali, come meglio specificato nella Tavola 3.1.2 – *Edificio per edilizia residenziale pubblica* allegata sotto la lettera “\_\_”, e nei limiti di spesa fissati per la costruzione dell’edificio a destinazione residenziale.

**6.3** L’esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 6.2, lettere a), b) e c), sarà effettuata a scomputo dell’ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il rilascio e/o il perfezionamento dei titoli abilitativi all’edificazione. Ai fini dell’integrale esecuzione delle opere di urbanizzazione atte a garantire la piena funzionalità dell’intero Piano di Recupero, lo scomputo potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria. Non sarà, in ogni caso, ammessa allo scomputo oneri alcuna opera od infrastruttura, a servizio dell’intero complesso di edifici residenziali o di parte di esso, da realizzarsi all’interno delle aree fondiarie.

L’importo totale delle predette opere di urbanizzazione, determinato in base al computo metrico estimativo redatto in conformità al Prezzario delle opere pubbliche della Regione Lombardia – anno 2009 e allegato sotto la lettera “\_\_”, è stimato in €1.467.253,91.

Il predetto importo risulta quindi superiore determinati agli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi edificatori privati, stimati in € 222.083,47 (duecentoventiduemilaottantatre/47) per le urbanizzazioni primarie e in €525.684,37 (cinquecentoventicinquemilaseicentottantaquattro/00), per le urbanizzazioni secondarie. Si precisa che, ai sensi del comma 7 bis dell’art.38

L.R. 11.03.2005 N.12, per i Permessi di Costruire od altri idonei titoli abilitativi la cui istanza sia presentata entro e non oltre 36 mesi dalla data di definitiva approvazione del Piano di Recupero saranno applicati gli oneri tabellari vigenti alla medesima data di approvazione, mentre per le istanze presentate successivamente a tale termine saranno applicati gli oneri tabellari vigenti alla data di presentazione delle medesime istanze.

Il Comune dà atto che, con la realizzazione delle opere di cui agli artt. 6.1 e 6.2, il cui importo complessivo è stimato in € 1.467.253,91, alla data della stipula della presente convenzione risultano assolti gli oneri di urbanizzazione per tutti gli interventi previsti dal PdiR, fatta salva la verifica finale in sede di collaudo.

**6.4** Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato in base alle risultanze del computo metrico estimativo dei relativi progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al momento del rilascio dei permessi di costruire o del perfezionarsi di altri idonei titoli abilitativi all'edificazione delle parti private, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del PdiR e sempre che detti maggiori oneri non derivino dalla richiesta del Comune di destinare l'edificio di cui all'art. 6.2, lett. c) ad usi diversi da quello residenziale. In questo caso l'eventuale maggior costo dell'intervento sarà a carico del Comune.

**6.5** Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti al momento del rilascio dei permessi di costruire o al perfezionarsi di altri idonei titoli abilitativi all'edificazione delle parti private, la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere

corrisposta e liquidata dal Soggetto Attuatore a favore del Comune in sede di chiusura contabile (importo oneri ed opere a scomputo) finale del PdiR.

**6.6** Il Soggetto Attuatore è responsabile nei confronti del Comune di San Donato Milanese, della progettazione, dell'affidamento e dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità agli elaborati progettuali e al computo metrico estimativo allegati al PdiR sotto le lettere “\_\_” e “\_\_”, nonché alle disposizioni del D.lgs. 163/2006 e del D. Lgs. 494/96. Restano fermi i poteri di vigilanza dell'Amministrazione consistenti, tra l'altro, nell'approvazione e nella validazione dei progetti e nell'approvazione degli atti di collaudo.

**6.7** Sono a carico del Soggetto Attuatore, oltre agli oneri della progettazione, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, della direzione lavori e del collaudo finale, anche gli oneri derivanti dall'espletamento delle pratiche catastali, notarili, dei rilievi, ed ogni altra spesa necessaria per consegnare all'amministrazione comunale le opere di urbanizzazione finite a regola d'arte, oltre alle spese relative alla stipula dell'atto di cui all'art. 14, comma 2, della presente Convenzione.

## **ARTICOLO 7**

### **UNITÀ D'INTERVENTO**

**7.1** Il PdiR, nella Tavola n. [...] allegata sotto la lettera “\_\_”, individua [...] Unità Minime di Intervento; fermo restando il termine di cui al successivo art. 10, l'attuazione del PdiR potrà avvenire per fasi temporalmente distinte e con più titoli abilitativi all'edificazione (permessi di costruire e/o DIA) estesi al perimetro di almeno una Unità Minima di Intervento.

## **ARTICOLO 8**

### **MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI**

## **URBANIZZAZIONE**

**8.1** Il Soggetto Attuatore si impegna, dopo la firma della presente convenzione, ad elaborare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui agli artt. 6.1 e 6.2 in modo coordinato con lo sviluppo della progettazione degli interventi privati di cui all'art. 2.1, e ad avviare, dopo il rilascio dei titoli edilizi relativi a questi ultimi interventi e dopo l'approvazione dei progetti delle opere di urbanizzazione, le relative procedure di affidamento dei lavori di esecuzione, nel rispetto della disciplina contenuta nel d. lgs. 12 aprile 2006, n. 163.

**8.2** Ad avvenuta ultimazione delle singole opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore ne darà immediata notizia al Comune di San Donato Milanese, il quale disporrà (con riferimento alle opere ultimate) la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile. In ogni caso il Comune si riserva la facoltà di effettuare anche collaudi in corso d'opera. Le menzionate operazioni di collaudo dovranno essere concluse entro 60 (sessanta) giorni dalla comunicazione di ultimazione lavori, che il Soggetto Attuatore si impegna a dare per iscritto; trascorso detto termine senza che il collaudatore abbia emesso certificato (positivo o negativo) o che abbia prescritto interventi per rendere le opere collaudabili, perfettamente conformi ai progetti ed utilizzabili, l'obbligazione del Soggetto Attuatore relativa all'opera ultimata si intenderà adempiuta, ed i titoli delle relative garanzie saranno proporzionalmente ridotti dell'importo delle opere realizzate. Il costo di tutte le richiamate operazioni di collaudo sarà a totale e diretto carico del Soggetto Attuatore che si impegna, sin d'ora, ad eseguire gli interventi prescritti dal collaudatore (per iscritto), al fine di rendere le opere realizzate conformi agli elaborati di cui sopra e perfettamente utilizzabili.

**8.3** Una volta ultimati e collaudati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 6.1 e 6.2, queste dovranno essere formalmente prese in consegna dall'Amministrazione Comunale, cui competerà ogni onere e responsabilità circa la loro gestione e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria.

**8.4** Qualora le opere di urbanizzazione primaria e secondaria non siano completate entro i termini stabiliti dalla presente convenzione, si applicherà quanto stabilito al successivo art. 10

**8.5** I Soggetti Attuatori si impegnano ad attuare le eventuali prescrizioni che verranno date in occasione del rilascio dei Permessi di costruire, per la regolamentazione della viabilità connessa all'insediamento e per evitare il congestionamento della mobilità interna.

## **ARTICOLO 9**

### **DURATA DELLA CONVENZIONE, MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO**

**9.1** La presente convenzione ha validità per i dieci anni successivi alla sua stipulazione mediante atto pubblico. Pertanto, fatte salve unicamente le cause di forza maggiore, gli interventi pubblici e privati oggetto del PdiR di cui agli artt. 2.1 e 2.2 dovranno essere realizzati entro il predetto termine.

**9.2** Il rilascio dei permessi di costruire ovvero l'efficacia di altri idonei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo da parte del Soggetto Attuatore dovrà essere precedente o contestuale al rilascio del primo permesso di costruire, o all'efficacia di altro idoneo titolo abilitativo relativo agli interventi privati previsti dal PdiR.

**9.3** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad esclusione della sistemazione del parco, dovranno essere realizzate ed ultimate prima della

richiesta di agibilità del primo edificio residenziale privato ultimato, fatto espressamente salvo il caso in cui il mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia dipeso da cause indipendenti dal Soggetto Attuatore. L'ultimazione del parco dovrà avvenire contestualmente alla realizzazione dell'ultima Unità Minima di Intervento.

## **ARTICOLO 10**

### **GARANZIE E PENALITÀ**

**10.1** A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione il Soggetto Attuatore presta le seguenti polizze fidejussorie rilasciate da primaria Compagnia di Assicurazione:

- polizza fidejussoria rilasciata da [...], con sede in [...], Via [...], per un importo pari a Euro 1.467.253,91 (unmilionequattrocentosessantasettemiladuecentocinquantatre/91) corrispondente al costo da sostenere per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria come stabilite dalla presente convenzione.

**10.2** Le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore, in base allo stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione effettuate nella relativa unità d'intervento e verranno restituite dal Comune di San Donato Milanese a seguito dell'esito positivo del collaudo dell'opera oggetto della garanzia.

**10.3** Nel caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione in ordine alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la fidejussione di cui al punto 10.2 senza formalità alcuna, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata

con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni dal ricevimento. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione. Il relativo importo dovrà essere utilizzato dal Comune di San Donato Milanese per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal PdiR e non realizzate.

**10.4** In ogni caso il Soggetto Attuatore, per ogni giorno di ritardo rispetto alla tempistica di cui al precedente articolo 9, si obbliga a corrispondere al Comune di San Donato Milanese, all'atto del collaudo delle opere, fatti salvi i casi di forza maggiore ovvero agli stessi non imputabili, un importo pari a Euro 250,00 (duecentocinquanta) al giorno e sino ad un ammontare massimo del 5% (cinque per cento) dell'importo rapportato all'opera non completata.

**10.5** Ad ulteriore garanzia dell'attuazione del PR, il Soggetto Attuatore presenta fidejussione bancaria o polizza fidejussoria pari a Euro 112.376,00 (centododicimilatrecentosettantasei/00), pari all'1% (uno per cento) del costo complessivo delle opere previste dal PR e risultante dal Documento - 3.5 *Tabella sintetica riassuntiva relativa ai costi delle opere di urbanizzazione, oneri di urbanizzazione e costo di costruzione* di cui all'allegato “---“

Nel caso di mancata attuazione del PR, non per cause di forza maggiore ovvero non imputabili ai soggetti attuatori, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere la predetta fidejussione senza formalità alcuna, se non la previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 60 (sessanta) giorni, dal ricevimento, per gli adempimenti. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione.

## **ARTICOLO 11**

### **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE**

**11.1** Il Soggetto Attuatore contestualmente al rilascio dei singoli permessi di costruire e/o al perfezionamento di altri idonei titoli abilitativi all'edificazione, sarà tenuto, a favore del Comune di San Donato Milanese, per gli interventi di cui all'art. 2.1, alla corresponsione del relativo contributo sul costo di costruzione nei modi e nei termini previsti dalle disposizioni di legge in vigore all'atto del rilascio del titolo abilitativo e avvalendosi della facoltà di rateizzazione.

**11.2** Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del DPR 380/01, il contributo di costruzione non è dovuto dal Soggetto Attuatore per la realizzazione dell'edificio ELC1, che costituisce un'opera di urbanizzazione secondaria realizzata a scomputo degli oneri da cedere al Comune una volta ultimata.

## **ARTICOLO 12**

### **TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

**12.1** Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; pertanto gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione si trasferiscono agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie pattuizioni private le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

**12.2** In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore debbono essere estinte dal Comune dopo che l'avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione. In tal caso, il Soggetto Attuatore originario è liberato dalle obbligazioni di cui al precedente comma.

## **ARTICOLO 13**

### **PATTUZIONI SPECIALI**

**13.1** Con la presente convenzione, il Comune consegna a FIMI l'area di sua proprietà censita al Catasto al foglio n. 26, mappali nn. 349 (parte) e 350 (parte), individuata con campitura di colore [...] nella Tavola n. [...], che si allega sotto la lettera “\_\_”..... , nello stato di fatto in cui si trova, ai fini della realizzazione del parcheggio pubblico di cui al precedente art. 6. A tal fine FIMI assume l'onere della demolizione delle strutture presenti sull'area e di ogni altra opera necessaria alla predisposizione dell'area per la successiva riqualificazione.

**13.2** Con la presente convenzione, FIMI si impegna a garantire la visitabilità del mulino pila posto a nord – ovest della casa padronale per finalità pubbliche e culturali, da parte di scolaresche e gruppi, secondo modalità e tempi che saranno stabiliti con apposito atto convenzionale da stipularsi, con oneri a carico del soggetto attuatore, entro 6 mesi dalla conclusione delle operazioni di collaudo.

## **ARTICOLO 14**

### **CONTROVERSIE**

**14.1** Le parti convengono che, per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente atto, il foro competente è quello di Milano.

## **ARTICOLO 15**

### **SPESE E TASSE**

**15.1** Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e dipendenti dalla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore e dei suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e [...] copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Milano 2<sup>^</sup>, da consegnare al Comune di San Donato Milanese entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

**15.2** La società FIMI invoca tutte le norme di agevolazione in vigore.

## **ARTICOLO 16**

### **CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE AI SENSI DEL DPR 380/01**

**16.1** Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, al presente atto si allega sotto la lettera “\_\_” certificato/i di destinazione urbanistica relativo/i all'area/alle aree oggetto del Piano di Recupero.

**16.2** Le Parti nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 30, terzo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del suddetto certificato.