

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 2017 (duemiladiciassette)

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 San Giuliano Milanese (MI), Via della Pace n. 15, codice fiscale 06183630158, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante, Geom. Massimo Martorana i, domiciliato per la carica in San Giuliano Milanese (MI), Via della Pace n. 15, 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

1. FIMI è proprietaria del complesso immobiliare sito in località Poasco (frazione di San Donato Milanese), denominato "Cascina Ronco" (di seguito, anche **"la Cascina"** o **"l'Immobile"**)), 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, 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 ed elenco delle proprietà*, allegata sotto la lettera **"C"**. Le aree qui descritte hanno complessivamente una superficie catastale di mq. 28.309;
2. FIMI è divenuta proprietaria dell'Immobile a seguito di fusione per incorporazione della società Ronco Immobiliare s.r.l., con atto rep. n. 295560/47872 del 28.09.2009, del Notaio Paolo Lovisetti di Milano. La società Ronco Immobiliare, a sua volta, era divenuta proprietaria dell'Immobile per

averlo acquistato dall'ente II.PP.A.B. di Milano con contratto di compravendita immobiliare rep. n. 75609/4983, del 10.03.1994, del Notaio Francesco Paolo Pipitone di Milano;

3. sotto il profilo urbanistico, l'Immobile ricade all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, negli Ambiti del tessuto urbano di valore storico-architettonico (naf), di cui all'art. 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle regole, approvato con d.C.C. n. 47 del 30.10.2011 e rettificato con d.C.C. n. 2 del 14.03.2014. Ai sensi del citato art. 19, comma 5, è ammesso il recupero del complesso cascinale previa presentazione di piano attuativo unitario esteso all'intero ambito;
4. ai sensi del citato art. 19, comma 2, la progettazione attuativa del complesso cascinale è condizionata alla programmazione degli interventi in modo da escludere pregiudizi sull'attività produttiva delle aziende agricole in esercizio che utilizzano aree e fabbricati compresi nell'ambito;
5. Cascina Ronco è attualmente occupata dai Signori Villa Vincenzo, Villa Giovanni, Villa Francesco e Magnes Carla ved. Villa (di seguito, congiuntamente, i "**Signori Villa**"), che la utilizzano ai fini della conduzione della omonima azienda agricola, in forza di quanto pattuito dai Signori Giuseppe e Giancarlo Villa, loro danti causa, con i Signori Giovanni, Giuseppe e Gianpietro Rognoni (aggiudicatari dell'asta all'epoca indetta dalle II.PP.A.B. - ex ECA di Milano per la dismissione del fondo rustico, e ribadito nella scrittura privata stipulata il 14.07.2005 tra i Signori Villa medesimi e la società Ronco Immobiliare s.r.l. che - come detto - si è fusa per incorporazione in FIMI s.r.l. mediante l'atto meglio indicato alla premessa n. 2;
6. in forza della predetta scrittura privata la società FIMI si è impegnata nei confronti dei Signori Villa a cedere loro, per quanto in questa sede rileva, quattro appartamenti accorpati in un edificio autonomo per una superficie lorda di pavimento di mq. 500 circa, quattro posti auto e un appezzamento di terreno adiacente all'edificio per un'estensione di mq. 5.000;
7. con lettera del 18.09.2013, indirizzata al Comune di San Donato Milanese e, per conoscenza, a Fimi s.r.l., i Signori Villa hanno confermato che la progettazione del Piano di Recupero *"è stata programmata in modo da escludere pregiudizi sull'attività agricola in esercizio sino alla data di rilascio degli edifici della Cascina Ronco ... occupati"* e che *"a seguito di tale rilascio, l'attività agricola ... svolta nell'area dell'attuale centro aziendale della stessa Cascina Ronco sarà cessata"*, integrando così la condizione richiesta dall'art. 19, comma 2, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole per la presentazione della proposta di pianificazione attuativa;

8. 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 ed elenco delle proprietà, allegata sotto la lettera “C”.

CONSIDERATO CHE

9. con decreto del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia del 04.01.2011, modificativo del precedente decreto del 27.02.2008, l'Immobile è stato dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante ed è stato, in parte, sottoposto a prescrizioni di tutela diretta ai sensi dell'art. 10 del d.lgs. 42/2004 e, in parte, sottoposto a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del d.lgs. 42/200, al fine di assicurare condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro alle porzioni oggetto di maggior tutela. Si allega sub “D” planimetria dell'Immobile riportante l'identificazione degli ambiti sottoposti a tutela diretta e indiretta, con specificazione delle categorie di interventi edilizi ammessi per ciascuna porzione immobiliare;
10. con provvedimento del 7 aprile 2009 (allegato sub “E”), la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Milano ha approvato il progetto di recupero di Cascina Ronco predisposto dallo Studio di architettura Caputo Partnership International, secondo lo schema planivolumetrico che verrà adesso riproposto in Comune per l'approvazione del Piano attuativo;
11. 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 alla premessa n. 8);
12. 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), che si articola nei seguenti elaborati di progetto:

1 - STATO DI FATTO				
Cod.	Rev.	Oggetto		scala
1.1		Stalcio PGT e relative NTA		f.s.
1.2		Estratto catastale ed elenco delle proprietà		1:500
1.3		Documentazione fotografica dello stato di fatto		f.s.
1.4		Planimetria dello stato di fatto con individuazione dei vincoli esistenti		1:500
1.5		Certificazione rilasciata dal Comune di San Donato Milanese n° 28573 del 11/10/2005 sulle consistenze edilizie esistenti e relativo elaborato grafico		f.s.
1.6.1		Relazione statica del 28/11/2007		
1.6.2		Integrazione relazione statica del 10/02/2009		
1.7.1		Rilievo planovolumetrico dello stato di fatto		1:500
1.7.2		Rilievo dello stato di fatto - piante		1:200
1.7.3		Rilievo dello stato di fatto - prospetti		1:200
2 - PROGETTO				
Cod.	Rev.	Oggetto		scala
2.1		Relazione Tecnica Illustrativa		-
2.2		Categorie di intervento		1:1000
2.3.1		Planimetria generale - piano coperture		1:500
2.3.2		Verifica della superficie filtrante e verifica spazi e depositi per biciclette		1:500
2.3.3		Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale		1:500
2.3.4		Unità Minime di Intervento		1:500
2.3.5		Individuazione aree in cessione		1:500
2.4.1		Progetto - Ed.A - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.4.2		Progetto - Ed B/C - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.4.3		Progetto - Ed D - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.4.4		progetto - Ed G - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.4.5		Progetto - Ed H - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.4.6		Progetto - Ed I - Dimostrazione volumetria di progetto		1:200
2.5.1		Progetto - Planimetria generale - piano terra e prospetti		1:200
2.5.2		Progetto - Ed. A - Prospetti e sezioni		1:200
2.5.3		Progetto - Ed. B/C -Prospetti e sezioni		1:200
2.5.4		Progetto - Ed. D - Prospetti e sezioni		1:200
2.5.5		Progetto - Ed. G - Prospetti e sezioni		1:200
2.5.6		Progetto - Ed. H - Prospetti e sezioni		1:200
2.5.7		Progetto - Ed. I - Prospetti e sezioni		1:200
2.5.8		Progetto - Planimetria parcheggi interrati pertinenziali		1:200
3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE				
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PARCHEGGI PUBBLICI				
Cod.	Rev.	Oggetto		scala
3.1.1		Parcheggi pubblici di superficie e aree pavimentate - Pianta e sezioni tipo		1:300
3.1.2		Computo metrico estimativo: Opere esterne, Parcheggi pubblici		-
3.1.3		Relazione tecnica illustrativa		
OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROGETTO DEL VERDE				
Cod.	Rev.	Oggetto		scala
3.2.1		Progetto delle aree a verde		1:200
3.2.2		Progetto di un parco pubblico (album A3 - pag. 6)		-
3.2.3		Costi di massima - Parco Cascina Ronco		-
3.2.4		Relazione tecnico-agronomica		-
SINTESI DEI COSTI DELLE OPERE, STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E C.C.C.				
Cod.	Rev.	Oggetto		scala
3.3		Tabella sintetica riassuntiva relativa ai costi delle opere di urbanizzazione / Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione		-
4 VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO E DI IMPATTO ACUSTICO				
5 RELAZIONE TECNICA PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E SOSTENIBILITA'				
6 SCHEMA DI CONVENZIONE				

13. in data [...], a seguito della richiesta di integrazioni documentali del Comune del [•], prot. n. [•], FIMI ha depositato i seguenti nuovi elaborati progettuali, nei quali ha recepito le richieste dell'Amministrazione Comunale: [•];
14. il PdiR è stato adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 205 del 30.11.2017, esecutiva;
15. dell'avvenuta adozione e del deposito del Piano presso la Segreteria Generale ai fini della presentazione delle osservazioni, è stata data notizia a mezzo della pubblicazione sul sito internet dell'Amministrazione Comunale nonché all'Albo Pretorio in data 22 dicembre 2017;
16. a seguito del suddetto deposito per 15 giorni consecutivi, nel termine dei successivi 15 giorni, sono pervenute n. 6 osservazioni;
17. in data 15.01.2018 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 valutato il progetto favorevolmente con prescrizioni e indicazioni come da parere trasmesso al comune di San Donato con nota di cui al prot. n. 14152 del 18.04.2018, che si allega sotto la lettera "F";
18. con deliberazione della Giunta Comunale n. 92, del 31.05.2018, esecutiva, sono state quindi esaminate le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il PdiR; dando mandato al dirigente di tener conto, nel proseguo dell'iter amministrativo e nelle future procedure tendenti ad ottenere titoli edilizi afferenti il PdiR in argomento, del parere e delle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio della Città Metropolitana di Milano nonché del contenuto delle osservazioni esaminate, controdedotte e parzialmente accolte;

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 PDR del PGT e dagli elaborati di progetto che costituiscono il PdiR approvato dalla Giunta Comunale, di seguito elencati:

1. STATO DI FATTO:

1.1 Stralcio PGT e relative NTA f.s.;

1.2 Estratto catastale ed elenco delle proprietà 1:500;

1.3 Documentazione fotografica dello stato di fatto f.s.;

1.4 Planimetria dello stato di fatto con individuazione dei vincoli esistenti 1:500;

- 1.5 Certificazione rilasciata dal Comune di San Donato Milanese n. 28573 del 11/10/2005 sulle consistenze edilizie esistenti e relativo elaborato grafico f.s.;
- 1.6.1 Relazione statica del 28/11/2007;
- 1.6.2 Integrazione relazione statica del 10/02/2009;
- 1.7.1 Rilievo planovolumetrico dello stato di fatto 1:500;
- 1.7.2 Rilievo dello stato di fatto - piante 1:200;
- 1.7.3 Rilievo dello stato di fatto - prospetti;
- 1.8.1 Indagini Ambientali Preliminari ai sensi del D.Lgs. 152/06;
- 2. PROGETTO:
 - 2.1 Relazione Tecnica illustrativa;
 - 2.2 Categorie di intervento 1:1000;
 - 2.3.1 Planimetria generale - piano coperture 1:500;
 - 2.3.2 Verifica della superficie filtrante e verifica spazi e depositi per biciclette 1:500;
 - 2.3.3 Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale 1:500;
 - 2.3.4 Unità Minime di Intervento tI;
 - 2.3.5 Individuazione aree in cessione 1:500;
 - 2.4.1 Progetto - Edificio A - Planimetrie 1:200;
 - 2.4.2 Progetto - Edificio B/C - Planimetrie 1:200;
 - 2.4.3 Progetto - Edificio D- Planimetrie 1:200;
 - 2.4.4 Progetto - Edificio G - Planimetrie 1:200;
 - 2.4.5 Progetto - Edificio H – Planimetrie;
 - 2.4.6 Progetto - Edificio I - Planimetrie 1.200;
 - 2.5.1 Progetto - Planimetria generale - piano terra e prospetti 1:200;
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 205 del 30/11/2017
copia informatica per consultazione
- 2.5.2 Progetto - Edificio A - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.3 Progetto - Edificio B/C - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.4 Progetto - Edificio D - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.5 Progetto - Edificio G - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.6 Progetto - Edificio H - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.7 Progetto - Edificio I - Prospetti e sezioni 1:200;
- 2.5.8 Progetto - Planimetria parcheggi interrati pertinenziali 1:200;
- 2.5.9 Cronoprogramma degli interventi – agg. 03.2017;
- 3. OPERE DI URBANIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE:
 - PARCHEGGI PUBBLICI:
 - 3.1.1 Parcheggio pubblico di superficie e aree pavimentate Pianta e sezioni tipo 1:300;
 - 3.1.2 Planimetria generale illuminazione pubblica;
 - 3.1.3 Planimetria generale rete scarichi parcheggi;
 - 3.1.4 Planimetria generale irrigazione parco;
 - 3.1.5 Computo metrico estimativo illuminazione pubblica;
 - 3.1.6 Computo metrico opere civili;
 - 3.1.7 Relazione tecnica illustrativa illuminazione pubblica;
 - 3.1.8 Computo metrico estimativo reti di scarico parcheggio, impianto di irrigazione parco;
 - 3.1.9 Relazione tecnica illustrativa reti di scarico parcheggio, impianto di irrigazione parco;
 - PROGETTO DEL VERDE:

- 3.2.1 Progetto delle aree a verde 1:200;
- 3.2.2 Progetto di un parco pubblico (album A3 – pag. 6);
- 3.2.3 Costi di massima Parco Cascina Ronco;
- 3.2.4 Relazione tecnico-agronomica;
- SINTESI DEI COSTI DELLE OPERE, STIMA DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E C.C.C.:
- 3.3 Tabella sintetica riassuntiva relativa ai costi delle opere di urbanizzazione / Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione;
- 3.3.3 Relazione tecnica fognatura e acquedotto;
- 3.3.4 Planimetria generale reti fognatura e acquedotto;
- 4. - VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO E DI IMPATTO ACUSTICO;
- 5. - RELAZIONE TECNICA CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI E SOSTENIBILITÀ;
- 6. - DOCUMENTAZIONE ACCORDO CON I SIGG. VILLA DEL 14/07/2005 (REGISTRATO IL 17/03/2017);
- 7. - DICHIARAZIONE SIGG. VILLA DEL 18/09/2013 (Prot. Com. 34396 - 25.10.2013);
- 8. - DICHIARAZIONE IRPA DEL 26/01/2013 (Prot. Com. 12353 - 29.03.2017);
- 9. - SCHEMA DI CONVENZIONE;
- 10. - TITOLO DI PROPRIETÀ;

ARTICOLO 2 - OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

2.1 Il PdiR ha ad oggetto il recupero organico e funzionale di 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";
- demolizione e ricostruzione 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, inferiore 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 30.867,64 ($/3=10.289,21$ mq), restando escluso l'utilizzo a residenza per l'edificio del mulino, che sarà pure recuperato e destinato ad ospitare un museo con finalità pubbliche e culturali, da realizzarsi in regime di convenzionamento con specifico e successivo atto integrativo, per l'insediamento della destinazione pubblica specifica, per una volumetria pari a

1.277,73.

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 ed un'area adiacente avente un'estensione pari a mq. 5.000.

2.3 Il PdiR prevede infine la realizzazione, nel sottosuolo degli edifici di nuova costruzione e della corte centrale, dei parcheggi privati pertinenziali, 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. 6 e nel rispetto delle previsioni contenute nello strumento urbanistico generale e negli elaborati dello stesso PdiR.

ARTICOLO 3 - CESSIONE DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

3.1 Con riferimento alla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria, a servizio dell'ambito di intervento, FIMI cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese, che accetta l'area di complessivi mq. 411,62, censita al Catasto al foglio n. 26, mappale n. 83 (parte) e n. 82 (parte), individuata con campitura di colore azzurro chiaro, nella tavola n. 2.3.3 (*Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale*), allegata sotto la lettera [•].

Puntuale individuazione catastale – con eventuale rettifica - della predetta area avverrà, a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria ivi previste dal PdiR, con apposito atto notarile, le cui spese saranno poste a carico del soggetto attuatore. Detta area sarà destinata alla implementazione della rete viabilistica esistente, come meglio specificato *infra* all'art. [•].

3.2 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. 30.867,64, come indicato all'art. 2.1, genera un fabbisogno pari a mq. 5.864,84.

Al fine di soddisfare il predetto fabbisogno, con il presente atto la Società FIMI cede gratuitamente al Comune di San Donato Milanese, che accetta, le aree di complessivi mq. 8.388,67, censite al Catasto al foglio n. 26, mappali nn. 83 (parte)-84 (parte), e al foglio n. 28, mappali nn. 12 (parte)-20 (parte)-21 (parte), e l'area di complessivi mq. 120 di cui al foglio 28 mappale 27, per un totale complessivo di mq. 8.508,67, individuate con campitura di colore verde chiaro, nella tavola n. 2.3.3 (*Individuazione aree per servizi, attrezzature pubbliche e di interesse generale*), allegata sotto la lettera [•].

Puntuale individuazione catastale – con eventuale rettifica - delle predette aree avverrà, a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione secondaria ivi previste dal PdiR, con apposito atto notarile, le cui spese saranno poste a carico del soggetto attuatore. Dette aree saranno destinate alla implementazione del verde urbano presente nell'ambito di intervento.

3.3 Tutte le parti pubbliche - costituite dalle aree in cessione al Comune nelle quantità stabilite al precedente punto e dalle aree che sono già di proprietà

comunale (premessa n. 7) - saranno articolate secondo un organico progetto di complessiva riorganizzazione per le diverse attrezzature, e precisamente:

- | | | |
|----|--------------------------------|--------------|
| a) | aree a verde urbano | mq. 9.941,36 |
| b) | viabilità e parcheggi pubblici | mq. 3.182,76 |

3.4 Avendo un'estensione superiore a quella minima richiesta dalla vigente normativa in relazione alla destinazione funzionale residenziale, l'area di cui al precedente art. 3.2, 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, pari a mq. 5.864,84. Pertanto, non è necessario procedere ad alcuna monetizzazione.

ARTICOLO 4 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE

4.1 Le aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 3 sono nella piena disponibilità della Società FIMI e vengono cedute libere da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da ogni trascrizione pregiudizievole, da usufrutti e usi e da oneri di imposta, da servitù apparenti e non apparenti.

4.2 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.

4.3 Le aree oggetto di cessione resteranno nella detenzione e nell'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. 5, 6 e 7, e sino al collaudo positivo delle stesse. Per tutto il periodo in cui le predette aree rimarranno 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 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

5.1 La società FIMI si obbliga, nei confronti del Comune di San Donato Milanese che accetta, in conformità ai computi metrici estimativi e agli elaborati progettuali del PdiR qui allegati sotto la lettera “__” nonché ai progetti definitivi ed esecutivi che saranno predisposti secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 7, ad eseguire, a scomputo dal contributo urbanizzativo, le opere di urbanizzazione primaria consistenti nell'estensione delle reti dei sottoservizi esistenti e nella realizzazione di polifore a servizio dell'illuminazione pubblica nell'area di proprietà comunale da attrezzare a parcheggio pubblico. La società FIMI si obbliga, a proprie cure e spese, alla realizzazione delle cabine di distribuzione dell'energia elettrica e di telecomunicazioni, nonché agli allacciamenti degli edifici alle reti dei sottoservizi: tali opere restano, pertanto, escluse dallo scomputo oneri.

5.2 La società FIMI si obbliga altresì nei confronti del Comune di San Donato Milanese, che accetta, ad eseguire, in conformità ai computi metrici estimativi e agli elaborati progettuali del PdiR qui allegati sotto la lettera “__” nonché ai progetti definitivi ed esecutivi che saranno predisposti secondo le disposizioni di cui al successivo articolo 7, a proprie cure e a scomputo del contributo urbanizzativo di cui al successivo art. 5.3, le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

- a) sistemazione a verde dell'area (in parte ceduta con il presente atto al Comune e in parte già di proprietà comunale) di cui all'art. 3.2, per una estensione complessiva di mq. 9.821,36, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 3.2.1 – *Progetto delle aree a verde*, qui allegata sotto la lettera “__”;
- b) realizzazione di parcheggi pubblici a raso su parte dell'area già di proprietà comunale di cui alla premessa n. 7, per una estensione di mq. 1.669,98, il tutto come meglio specificato nella Tavola n. 3.1.1 – *Parcheggi pubblici di superficie e aree pavimentate*, qui allegata sotto la lettera “__”;
- c) implementazione della viabilità esistente, in parte su area ceduta con il presente atto al Comune e in parte già di proprietà comunale, per una estensione di mq. 1.512,78

5.3 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 5.2, 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 atta a garantire la piena funzionalità dell'intero PdiR, lo scomputo potrà essere effettuato rispettivamente dai contributi di urbanizzazione primaria, e da quelli di urbanizzazione secondaria per ciascuna tipologia di opera. 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 Listino Prezzi per l'Esecuzione di Opere Pubbliche e Manutenzioni del Comune di Milano – anno 2016 (aggiornamento agosto 2016) e allegato sotto la lettera “__”, è stimato in

€ 169.761,13 (euro centosessantanovemilasettecentosessantuno/13) per opere di urbanizzazione primaria ed € 248.270,11 (euro duecentoquarantottomiladuecentosettanta/11) per opere di urbanizzazione secondaria.

Il predetto importo risulta inferiore agli oneri di urbanizzazione dovuti in relazione agli interventi edificatori privati, stimati in € 234.127,86 (euro duecentotrentaquattromilacentosettantasette/86) per le urbanizzazioni primarie e in € 553.973,09 (euro cinquecentocinquantatremilanovecentosettantatre/09), per le urbanizzazioni secondarie. Si precisa che, ai sensi del comma 7-bis dell'art. 38 della 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 l'impegno alla realizzazione delle opere di cui agli artt. 5.1 e 5.2, il cui importo complessivo è stimato in € 418.031,24 (euro quattrocentodiciottomilatrentuno/24), alla data della stipula della presente convenzione risultano solo parzialmente assolti gli oneri di urbanizzazione per tutti gli interventi previsti dal PdiR e che, pertanto, il saldo degli oneri sarà corrisposto al momento del rilascio dei titoli edilizi per le edificazioni private.

5.4 La determinazione esatta di eventuali conguagli, a saldo degli oneri di urbanizzazione, sarà effettuata dopo l'approvazione degli atti di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione.

5.5 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. n. 50/2006. 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.

5.6 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 del presente atto.

ARTICOLO 6 - UNITÀ D'INTERVENTO

6.1 Il PdiR, nella Tavola n. 2.3.4 (*Unità minime di intervento*), qui allegata sotto la lettera “___”, individua [•] Unità Minime di Intervento; fermo restando il termine di cui al successivo art. 8, l'attuazione del PdiR potrà avvenire per fasi temporalmente distinte e con più titoli abilitativi all'edificazione (permessi di costruire e/o SCIA) estesi al perimetro di almeno una Unità Minima di Intervento.

ARTICOLO 7 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

7.1 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. 5.1 e 5.2 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. n. 50/2016.

7.2 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.

7.3 Una volta ultimati e collaudati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui agli artt. 5.1 e 5.2, 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.

7.4 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. 9.

7.5 Il Soggetto Attuatore si impegna ad adempiere alle eventuali prescrizioni che saranno date in occasione del rilascio dei permessi di costruire o del perfezionarsi di altri idonei titoli abilitativi all'edificazione, per la regolamentazione della viabilità connessa all'insediamento e per evitare il congestionamento della mobilità interna.

ARTICOLO 8 - DURATA DELLA CONVENZIONE, MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

8.1 La presente convenzione ha validità per i **7 (sette)** 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 dovranno essere realizzati entro il predetto termine.

8.2 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.

8.3 Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate ed ultimate prima della richiesta di agibilità del primo edificio residenziale privato ultimato, fatta eccezione per l'edificio di cui alla premessa n. 6, che dovrà essere realizzato in via prioritaria ed immediata per consentire ai Signori Villa di traslocare e di lasciare libere le altre porzioni oggi occupate di Cascina Ronco, salvo l'eventuale rilascio anticipato da parte dei medesimi di tutte o di parte delle aree e degli immobili del complesso aziendale. È fatto espressamente salvo inoltre il caso in cui il mancato completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria sia dipeso da cause indipendenti dal Soggetto Attuatore.

ARTICOLO 9 - GARANZIE E PENALITÀ

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

9.2 Le garanzie di cui sopra verranno proporzionalmente ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore, in base allo stato di avanzamento dei lavori di realizzazione 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.

9.3 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 le fidejussioni di cui al punto 9.1 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.

9.4 In ogni caso il Soggetto Attuatore, per ogni giorno di ritardo rispetto alla tempistica di cui al precedente articolo 7, 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 € [•] ([•]) al giorno e sino ad un ammontare massimo del 5% (cinque per cento) dell'importo rapportato all'opera o alla parte dell'opera non completata.

9.5 Ad ulteriore garanzia dell'attuazione del PdiR, il Soggetto Attuatore presenta fidejussione bancaria/polizza fidejussoria pari a € [•] ([•]), pari all'1% (uno per

cento) del costo complessivo delle opere previste dal PdiR e risultante dal Documento n. 3.3 (*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 PdiR, per cause diverse dalla forza maggiore o comunque imputabili al Soggetto Attuatore, il Comune di San Donato Milanese potrà liberamente escutere le fidejussioni senza formalità alcuna, se non la previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con un preavviso di almeno 60 (sessanta) giorni. Decorso tale termine potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato le fidejussioni.

ARTICOLO 10 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

10.1 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.

ARTICOLO 11 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

11.1 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.

11.2 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 12 - PATTUZIONI SPECIALI

12.1 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. Le modalità e i tempi per la fruizione del mulino da realizzarsi in regime di convenzionamento saranno stabiliti con apposito atto convenzionale da stipularsi, con oneri a carico del Soggetto Attuatore, entro 6 (sei) mesi dalla conclusione delle operazioni di collaudo.

12.2 Per le parti del complesso Cascinale aventi le caratteristiche di Bene culturale il Comune di San Donato Milanese, avendone questo la facoltà di acquistare a prezzo di mercato ed in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, potrà esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. n. 42/2004 nei modi e nelle forme e tempi previsti dall'art. 59 e ss del Dlgs 42/2004.

ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 14 - SPESE E TASSE

14.1 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^, da consegnare al Comune di San Donato Milanese entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto.

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

ARTICOLO 15 - CERTIFICAZIONE E DICHIARAZIONE

AI SENSI DEL DPR 380/01

15.1 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.

15.2 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.