



Atti del Comune

Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.
Settore Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione

Protocollo 215807/06

Milano, 06.03.06

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N° 97 DEL 2006

OGGETTO:

Approvazione dello schema di Convenzione tipo per l'attuazione di interventi a mezzo permesso di costruire convenzionato per gli aspetti planovolumetrici, in attuazione delle deliberazioni di G. C. n° 1490 del 04/06/2002. e n° 1547 del 26/06/2005

IL DIRETTORE DEL SETTORE

- Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale n° 1490 del 04/06/2002 e n° 1547 del 26/06/2005 aventi rispettivamente per oggetto: “Individuazione dei criteri per l'approvazione di concessioni convenzionate in sostituzione di piani attuativi in zone del centro storico (A-A/B2) ed aree assimilate” e “Estensione dell'ambito di applicazione del permesso di costruire convenzionato alle zone omogenee A e B di P.R.G. ed alle aree comprese nel perimetro sottoposto al vincolo paesistico/ambientale relativo all'ambito situato tra i navigli Grande e Pavese – integrazione della deliberazione della Giunta Comunale n. 1490 del 4.06.2002 con riguardo al ricorso nelle zone omogenee B2, al permesso di costruire convenzionato per i soli interventi di ristrutturazione urbanistica”;
- Viste le Determinazioni del Direttore Generale n° 17 del 7/04/2004 e n°318 del 16/06/2004 aventi per oggetto rispettivamente “Approvazione organigramma della Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.” e “Approvazione organigramma Settore Sportello Unico per l'Edilizia”;
- Vista la disposizione dirigenziale di questo Settore n° 38 del 24/05/2005;



Atti del Comune

- Considerata l'esigenza di assicurare coerenza ed uniformità nella gestione dei procedimenti di competenza del Settore in attuazione delle disposizioni delle Deliberazioni della Giunta Comunale prima citate;
- Visti gli artt. 107 e 151, comma IV, del D.Lgs. n° 267/00, Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- Visto l'art. 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- Vista la determinazione Sindacale del 07 aprile 2004 atti PG 383481/2004

DETERMINA

- 1) di approvare l'allegato schema di convenzione tipo volto a disciplinare gli interventi soggetti al convenzionamento per gli aspetti planovolumetrici;
- 2) di confermare la competenza a stipulare la Convenzione ed a sottoscrivere tutti gli atti ad essa conseguenti da parte dei Dirigenti dei Servizi Interventi edilizi maggiori ed Interventi in attuazione di strumenti urbanistici;

Il Direttore del Settore

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti

Allegato : SCHEMA CONVENZIONE TIPO



Atti del Comune

SCHEMA CONVENZIONE TIPO

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E [.....] per disciplinare sotto gli aspetti planivolumetrico, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n° 1490 del 4/6/2002 **ovvero** della deliberazione della Giunta Comunale n° 1547 del 21/6/2005, l'intervento edilizio riguardante il complesso immobiliare sito [.....]

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [.....], il giorno [.....] del mese di [.....], avanti al sottoscritto ufficiale rogante dott. [.....], notaio in [.....], si sono costituiti i signori:

- Sig. [.....] responsabile pro-tempore del Servizio [.....] Settore Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Milano, che interviene al presente atto in nome e per conto dello stesso Comune (C.F.:01199250158) ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.Lgs. 30.3.2001 n. 165, dell'art. 107 commi 2 e 3 lettera c) del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, in forza di provvedimento sindacale di nomina in data [.....] atti [.....] che si allega al presente atto sotto la lettera [allegato "a"], ed (**nel caso di preventiva deliberazione di Giunta**) in esecuzione delle deliberazione del [.....] esecutiva a far tempo dal [.....], che si allega al presente atto sotto la lettera [allegato "b"];

- Sig. [.....] in qualità di [.....] ed in rappresentanza della società [.....], di seguito denominata Operatore, munito degli occorrenti poteri in forza di [.....], che si allega al presente atto sotto la lettera [allegato "c"];

Dell'identità personale dei comparanti, io, [.....], notaio rogante, sono personalmente certo. Le parti come sopra costituite dichiarano di rinunciare con il mio consenso all'assistenza dei testimoni

PREMESSO CHE

- a. l'Operatore è proprietario dell'area sita [.....], della superficie catastale di circa mq. [.....], indicata nel tipo catastale in scala 1:[.....], che si allega al presente atto sotto la lettera ".." ed individuata in Catasto Edilizio Urbano di Milano al foglio [.....] mappali [.....] di cui dichiara/no la piena disponibilità e, conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione previa visione e sottoscrizione delle parti. L'area è stata oggetto di rilievo fisico certificato, che si allega al presente atto sotto la lettera "..", attraverso il quale l'estensione reale del lotto risulta di mq...";
- b. l'area anzidetta è pervenuta in proprietà all'Operatore in forza di atto [.....] registrato a [.....], qui allegato sotto la lettera "..";
- c. l'area è classificata dal P.R.G. vigente come zona omogenea [...], con destinazione funzionale [...], ai sensi rispettivamente degli articoli [...] e [...] delle N.T.A. del PRG vigente;



Atti del Comune

- d. sull'area/immobili grava/gravano i seguenti vincoli: [.....]
- e. l'area è inclusa in "Area di Salvaguardia Ambientale" ai sensi dell'art. 50 N.T.A. del PRG vigente, il quale, in particolare prescrive, ai fini della realizzazione delle opere di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia non mantenute all'interno dell'involucro edilizio, il ricorso alla pianificazione attuativa;
- f. per l'area il Piano d'Inquadramento Operativo["...."] Adottato dal Consiglio Comunale in data[.....] prevede [.....]
- g. l'Operatore ha presentato un Progetto (Preliminare, ai sensi dell'art. 112 del Regolamento Edilizio) *eventuale*, in data [.....] atti PG[.....] per la realizzazione di un intervento di [.....], ai sensi [.....] che prevede la realizzazione di [.....] pari a mq [.....] di SLP, a destinazione residenziale costituito da [.....] oltre a[.....] piani interrati destinati a parcheggi pertinenziali;
- h. il Progetto (Preliminare ai sensi dell'art. 112 del R.E) *eventuale* presentato, è stato esaminato dalla Commissione Edilizia alla presenza del rappresentante del Consiglio di Zona[...], nella seduta n° [..] del [...], la quale ha espresso parere[.....];
- i. ai fini della realizzazione di dette opere, secondo quanto previsto dalla deliberazione di Giunta Comunale n°è possibile, in alternativa al ricorso a una pianificazione attuativa, procedere al convenzionamento finalizzato a disciplinare gli aspetti planivolumetrici del progetto, ferma restando l'applicazione della disciplina relativa agli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi;
- j. successivamente in data[...] con P.G. [....] l'Operatore ha presentato Richiesta di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 12/2005 / Denuncia d'Inizio Attività ai sensi dell'art. 41.4 della Legge Regionale 12/20, con successiva documentazione integrativa presentata il [...] con P.G. [.....] *eventuale*;
- k. il Consiglio di Zona competente ha espresso parere favorevole in data [....]
- l. l'esame del progetto presentato, ha raccolto parere favorevole da tutti i Settori preposti, come risulta dal verbale della Conferenza dei Servizi del [.....] redatto dal Responsabile del Procedimento [.....] e che l'istruttoria tecnico-amministrativa inerente la proposta di convenzionamento per gli aspetti planovolumetrici, è stata positivamente conclusa;
- m. in relazione agli obblighi di concorso ai fabbisogni urbanizzativi conseguenti alla realizzazione dell'intervento l'OPERATORE si impegna [.....] *indicare se*



Atti del Comune

cessione e/o monetizzazione secondo i contenuti e le modalità precisate nell'art. 7 della convenzione;

- n. per l'intervento in questione è pertanto possibile procedere alla formalizzazione dei titoli abitativi all'edificazione, previa stipulazione della presente Convenzione volta a disciplinare gli aspetti planivolumetrici, ricorrendo le condizioni previste dalla deliberazione sopra richiamata, nonché la conformità alla normativa vigente;
- o. che in relazione all'intervento l'OPERATORE ha stipulato [.....] ***eventuali ulteriori atti d'impegno***
- p. l'intervento non è lesivo dei diritti dei confinanti grazie agli accordi e convenzioni stipulati con gli stessi, e precisamente:[] ***eventuale***
 - con
- q. che lo schema dell'atto convenzionale è stato approvato con Determinazione Dirigenziale del [.....];
- r. che l'Operatore a mezzo del suo legale rappresentante con la sottoscrizione dello schema di convenzione ha manifestato la volontà di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI ED ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

- 1.1** La presente convenzione disciplina gli obblighi che il/i soggetto/i operatore/i come elencati in premessa assumono per la realizzazione dell'intervento edilizio citato in premessa
- 1.2** L'attuazione dell'intervento edilizio avrà luogo in conformità alle pattuizioni contenute nella presente convenzione, della quale fanno parte integrante le premesse nonché i documenti ed elaborati tecnici, allegati sotto le lettere ***elencazione indicativa***
 - all.to D) – Disegno scala 1: : Planivolumetrico Inserito nel contesto;
 - all.to E) – Disegno scale diverse: Inquadramento Urbanistico-Tavole Storiche;
 - all.to F) – Disegno scala 1: : Verifiche distanze-altezze-corti e cortili;
 - all.to G) – Disegno scala 1: : Calcolo Analitico SLP
 - all.to H) – Prospetti ;
 - all.to I) – Planimetria Catastale;
 - all.to L) – Atto di compra-vendita;
 - all.to M) – Certificato Urbanistico;
 - all.to N) –



Atti del Comune

1.3 In caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della convenzione, eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, volte ad esimere gli acquirenti dall'assolvimento delle obbligazioni contenute nel presente dispositivo, non avranno efficacia nei confronti del Comune di Milano.

ARTICOLO 2 OBBLIGAZIONI DI CARATTERE GENERALE

2.1 L'Operatore assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente Convenzione in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2.2 Qualora all'Operatore dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al precedente art. 2.1 anche ai fini di quanto stabilito all'art. 1.3

ARTICOLO 3 - AMBITO DELL'INTERVENTO

3.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito l'area di proprietà dell'Operatore, sita in e indicata sul tipo catastale in scala 1:....., allegato al presente atto sotto la lettera “..” della superficie di mq. *superficie reale* individuato nel Catasto Edilizio Urbano di Milano al foglio mappali Ha ... e.

COERENZE, da nord in senso orario:

.....
.....
.....

ARTICOLO 4 - OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

4.1. Gli obiettivi progettuali del presente intervento sono:

.....

4.2. Al fine di consentire il raggiungimento degli obiettivi dell'intervento vengono riassunti qui di seguito gli elementi prescrittivi vincolanti sotto il profilo planivolumetrico ed architettonico e precisamente:

-
-
-

ARTICOLO 5 - CONTENUTI DELL'INTERVENTO

5.1. l'Operatore si impegna a realizzare un intervento edilizio di

.....



Atti del Comune

.....
 .., in conformità agli obiettivi dell'intervento di cui al precedente articolo ed alla conseguente soluzione planivolumetrica indicata nei tipi qui allegati sotto le lettere e secondo le pattuizioni della presente convenzione.

- 5.2.** L'Operatore dichiara che l'area di pertinenza dei fabbricati erigendi viene vincolata alla relativa edificazione in modo da non poter essere più utilizzata ai fini edificatori, anche in caso di successivi frazionamenti o passaggi di proprietà.
- 5.3.** Le aree, che restano di proprietà dell'Operatore, non occupate dai fabbricati, dovranno essere sistemate, [.....], secondo le indicazioni risultanti dal tipo planivolumetrico in scala 1:.... qui allegato sotto la lettera “ ”.
- 5.4** In base all'art. 13 del R.E. vigente è ammesso il superamento delle percentuali massime e minime previste da [.....] per le singole destinazioni d'uso, fermo restando la verifica dell'eventuale aumento di fabbisogno di standard ingenerato dal mutamento di destinazione d'uso.
- 5.5.** In relazione ai sopradescritti insediamenti e contestualmente ad essi (progetto integrato presentato con unica istanza per la costituzione del titolo abilitativo), dovranno essere realizzati gli
- 5.6.** L'Operatore si impegna ad iniziare i lavori sopradescritti entro [.....] ed a ultimarli entro tre anni da loro inizio

ARTICOLO 6 - CESSIONI DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 6.1.** In riferimento alla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione primaria, intendendo per tali le opere elencate all'art. 44 - comma III – della L.R. 12/2005, a servizio del comprensorio di intervento [si dà atto che esse sono tutte presenti e, quindi, non si rende necessario prevedere nuove opere, salvo quelle che nel corso dei lavori dovessero ritenersi necessarie per l'adeguamento ed il potenziamento della rete idrica, fognaria e della rete di distribuzione dei vari servizi] / [l'OPERATORE si impegna, ai sensi dell'art. 47 della L.R. 12/2005, [a cedere al Comune, senza corrispettivo] / [l'OPERATORE si impegna a costituire in favore del Comune una servitù perpetua di uso pubblico su] / [l'OPERATORE cede al Comune, senza corrispettivo *solo nel caso di preventiva deliberazione dell'organo competente*], le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento della superficie complessiva di mq. [...] indicate in tinta gialla nella planimetria catastale allegata al presente atto con la lettera “ “ destinate alla realizzazione di [.....]
- 6.1.1.** L'OPERATORE s'impegna altresì ad attrezzare le suddette aree a proprie cure e spese (e a scomputo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria) *solo nel caso di cessione*, secondo le caratteristiche



Atti del Comune

tecniche descritte nel progetto edilizio e nell'allegata relazione tecnica sotto la lettera "...". Dette opere verranno realizzate contestualmente alle parti private dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con lo stato di avanzamento lavori complessivo. [NB Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione primaria così realizzate sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'operatore provvederà al versamento del saldo a conguaglio a favore del Comune di Milano]

6.1.2. L'atto di trasferimento/asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti punti dovrà essere stipulato entro il termine d'ultimazione dei lavori indicato al precedente art. 5.6 previi: atto d'identificazione catastale, deliberazione di accettazione da parte dell'organo competente e verifica e collaudo delle opere eseguite. Dopo la cessione/asservimento delle aree e la loro presa in consegna con tutte le opere ivi previste, gli oneri di manutenzione [.....] ***ad esclusione del caso in cui al precedente 6.1 sia prevista la cessione in atto***

6.2. Qualora in sede di progettazione esecutiva degli allacciamenti il Comune di Milano richieda interventi di ripristino nei tratti adiacenti all'ambito di intervento, l'Operatore si impegna a realizzare dette opere secondo le indicazioni e prescrizioni dei competenti uffici tecnici del Comune in ordine all'esecuzione delle,

ARTICOLO 7 – CONCORSO AI FABBISOGNI URBANIZZATIVI: CESSIONI DI AREE E REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, MONETIZZAZIONE DELLE AREE

7.1. Con riferimento al previsto concorso ai fabbisogni si dà atto che [il vigente PRG] / [il PIO relativo alla zona omogenea B2 n. ...], prevede/non prevede l'obbligo per l'operatore di reperire in loco aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (nella misura di [.....] mq.). Pertanto, trattandosi di intervento conforme alle previsioni dello strumento urbanistico generale, contenute (sia) nelle NTA annesse al PRG, (sia nel PIO allegato al 4° Programma Pluriennale di Attuazione), le Parti danno atto che la quantità di aree da cedere ai fini della dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale previste dal vigente P.R.G. in relazione alle singole funzioni da insediare nei comparti di intervento sono pari a:

- a) mq. 26,5/100 mc. per la funzione residenziale da insediare pari a mq. [.....];
- b) 1 mq./mq. per la funzione commerciale/terziaria da insediare pari a mq. [.....];
- c) 0,2 mq./mq. per la funzione industriale/artigianale da insediare pari a mq. [.....].

7.2. Al fine di assolvere le prescrizioni inerenti il reperimento e la cessione delle aree indicate al precedente art. 7.1, lett. a) e b), l'OPERATORE con la presente convenzione [si impegna, a cedere al Comune, senza corrispettivo l'area] / [si impegna, a costituire in favore del Comune una servitù perpetua di uso pubblico sull'area] / [l'OPERATORE cede al Comune, senza corrispettivo l'area ***solo nel caso di preventiva deliberazione dell'organo competente***] collocata [.....],



Atti del Comune

avente una superficie territoriale di mq. [.....] e meglio individuata in tinta verde nella planimetria che si allega alla presente sotto la lettera ”..”

- 7.2.1.** L'OPERATORE s'impegna altresì ad attrezzare le suddette aree a proprie cure e spese (e a scomputo della quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria) *solo nel caso di cessione*, secondo le caratteristiche tecniche descritte nel progetto edilizio e nell'allegata relazione tecnica sotto la lettera "...". Dette opere verranno realizzate contestualmente alle parti private dell'intervento di ristrutturazione urbanistica, compatibilmente con lo stato di avanzamento lavori complessivo. [NB Qualora l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria così realizzate sia inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, l'operatore provvederà al versamento del saldo a conguaglio a favore del Comune di Milano]
- 7.2.2.** L'atto di trasferimento/asservimento perpetuo all'uso pubblico delle aree e delle opere di cui ai precedenti punti dovrà essere stipulato entro il termine d'ultimazione dei lavori indicato al precedente art. 5.6 previi: atto d'identificazione catastale, deliberazione di accettazione da parte dell'organo competente e verifica e collaudo delle opere eseguite. Dopo la cessione/asservimento delle aree e la loro presa in consegna con tutte le opere ivi previste, gli oneri di manutenzione [.....] *ad esclusione del caso in cui al precedente 7.2 sia prevista la cessione in atto*
- 7.3.** In relazione a [.....] mq. (..... mq. -mq. ceduti/asserviti) di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, per le quali non è possibile la cessione o l'asservimento all'uso pubblico di aree in loco, l'OPERATORE si impegna a corrispondere al Comune, che accetta, a titolo di monetizzazione delle stesse, la somma stimata di Euro [.....] [(lettere)], importo desunto dalla tabella allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 816 del 08/04/2003 relativa all'aggiornamento dei valori di monetizzazione delle aree a standard di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale in data 10/2/1997, n. 9, così come nuovamente aggiornato dalla Determinazione Dirigenziale n. 224 del 12.05.2005 (mq. [.....] x Euro [.....] - Zona n. .. “[.....]”).
- 7.4** L'importo indicativamente stimato al precedente art. 7.3 sarà definitivamente determinato in sede di istruttoria d'esame del progetto edilizio e dovrà essere versato dall'OPERATORE alla Civica Ragioneria, entro 90 (novanta) giorni dalla stipula della presente convenzione ed imputato al capitolo 41.01.5 del Bilancio di competenza. (Le Parti concordano che la denuncia di inizio attività di cui alla premessa n. 9 resterà sospesa fino a quando detti oneri non saranno stati versati nella misura prevista)

ARTICOLO 8 – CONTRIBUTO STIMATO

- 8.1 .** L'intervento di cui all'art. 5 si qualifica [.....], ciò considerato il contributo di costruzione viene così stimato, ai sensi dell'art. 43.1 della L.R. 12/2005, con



Atti del Comune

riferimento all'art. 44.10 della L.R. e in relazione alle funzioni previste ed alla zona omogenea::

Oneri di urbanizzazione primaria:

Residenza : [.....]mq. x 3 = [.....] mc. x [.....]€/mc. = € [.....]
 [.....] : [.....] mq. x [.....] €/mq. € [.....]

Oneri di urbanizzazione secondaria:

Residenza : [.....]mq. x 3 = [.....] mc. x [.....]€/mc. = € [.....]
 [.....] : [.....] mq. x [.....] €/mq. € [.....]

Costo di costruzione: € [.....]

Totale contributo di costruzione: € [.....]

8.2. L'esatto ammontare di detto contributo verrà determinato [prima del rilascio del relativo permesso di costruire]/ [al momento del perfezionamento della denuncia di inizio attività] e versato secondo le modalità in uso con facoltà di rateizzazione.

8.2 Essendo prevista la realizzazione opere di urbanizzazione tali importi verranno versati alla Civica Ragioneria in un'unica soluzione prima del rilascio del permesso di costruire previo conguaglio con quanto dovuto a seguito dello scomputo

8.3 eventuale Non essendo previste specifiche opere di urbanizzazione tale importo verrà versato alla Civica Ragioneria, mediante rateizzazione nelle forme comunemente praticate dal Comune di Milano ed imputato al Cap.

ARTICOLO 9 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE E VARIANTI AL PROGETTO

9.1. L'OPERATORE e/o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a dare completa attuazione all'intervento progettato in conformità alle prescrizioni planovolumetriche e secondo le pattuizioni contenute nel presente atto, nei termini stabiliti dalla normativa vigente in materia di edilizia, dichiarandosi disponibile a prestare tutte le garanzie eventualmente chieste dal Comune di Milano

9.2 Al progetto assentito con permesso di costruire potranno essere apportate modificazioni planovolumetriche e architettoniche ammesse ai sensi della legislazione e delle normative vigenti ma non in contrasto con i contenuti prescrittivi della presente convenzione, mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività in variante al progetto agli atti.

ARTICOLO 10 – CONVENZIONAMENTO ALLOGGI

10.1 Posto che il comparto oggetto di intervento, meglio individuato al precedente art. 3, è qualificato come zona di recupero, in attuazione alla deliberazione n. 134, del



Atti del Comune

4 dicembre 2000, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato i criteri per la definizione delle convenzioni speciali nelle zone di recupero, ai sensi degli artt. 27, 28 e 32, della L. 5 agosto 1978, n. 457, l'OPERATORE si impegna a [cedere gratuitamente al Comune una quota di slp pari al 10%] [dare in locazione per un periodo di 15 anni con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori, al canone determinato ai sensi dell' "Accordo locale per la città di Milano" sottoscritto dalle organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, una quota di slp pari al 20%] della slp complessiva dell'intervento / [concordare con il Comune, per venti anni a partire dalla data di sottoscrizione del presente atto, prezzi di vendita e canoni di locazione determinati sulla base del piano finanziario].

10.2 Gli aspetti negoziali inerenti modalità e tempi [di cessione] [delle locazioni], nonché la tipologia e le caratteristiche architettoniche degli alloggi [e l'individuazione delle categorie di conduttori], costituiscono oggetto di separata convenzione speciale da stipularsi tra l'OPERATORE e il Comune, ai sensi e per gli effetti degli artt. 28 e 32, della L. 457/78.

10.3 La sottoscrizione degli atti di cui al precedente comma dovrà intervenire prima dell'inizio dei lavori dell'intervento descritto al precedente articolo 1; tale condizione dovrà essere riportata nei relativi permessi di costruire e varrà quale sospensione dell'efficacia della denuncia di inizio attività ai sensi del 4° comma della Legge Regionale 12/2005.

ARTICOLO 11 – GARANZIE

11.1 A garanzia della completa realizzazione delle opere previste a proprio carico dall' dagli art. (6.1.1) (7.2.1) e come meglio dettagliato nell'allegato "...", l'OPERATORE si impegna a consegnare le seguenti garanzie finanziarie

- a) per le opere di cui all'art. 6.1.1 (opere di urbanizzazione primaria), si impegna a consegnare idonee garanzie finanziarie per euro [.....], corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo carico;
- b) per le opere di cui all'art. 7.2.1 (opere di urbanizzazione secondaria), si impegna a consegnare idonee garanzie finanziarie per euro [.....], corrispondente all'importo stimato delle opere stesse oltre all'interesse legale, contestualmente al momento della formazione del titolo abilitativo relativo agli interventi a suo carico;

11.2. Tutte le garanzie previste nel presente articolo sono prestate con la rinuncia esplicita del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento, a tal proposito le suddette clausole dovranno essere trascritte sulla polizza e controllate previamente dalla competente Unità organizzativa.



Atti del Comune

11.3. Le garanzie di cui al presente articolo potranno essere estinte per il [...] % al momento di presentazione dell'istanza di collaudo e per il [...] % all' approvazione del collaudo tecnico.

11.4 - In caso di alienazione totale o parziale delle aree oggetto della convenzione, le garanzie già prestate dall'OPERATORE non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non dopo che il successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione.

ARTICOLO 12 – CERTIFICATO URBANISTICO

12.1 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 114 del Regolamento Edilizio, viene allegato al presente atto sotto la lettera "M" il certificato urbanistico relativo alle aree oggetto di intervento rilasciato dal Comune di Milano in data

12.2 L'Operatore dichiara che, successivamente alla data di rilascio del certificato urbanistico allegato, non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici del Comune di Milano.

ARTICOLO.13 – SUBENTRI

13.1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto di intervento, le obbligazioni assunte con il presente atto in ordine ai contenuti vincolanti di progetto, alla cessione/asservimento di aree, alla monetizzazione degli standard urbanistici, al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo di costruzione, si intendono trasferite in campo al soggetto subentrante.

13.2. Qualora l'atto fosse stipulato prima del rilascio del Permesso di Costruire attuativo della presente convenzione, quest'ultimo dovrà essere intestato direttamente al soggetto subentrante.

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

13.4. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario ed al titolare del Permesso di Costruire quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 14 – SPESE E TASSE

14.1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti, dipendenti e riguardanti la stipulazione del presente atto, sono a carico dell'Operatore che si obbliga a consegnare al Comune di Milano, entro sessanta giorni dalla trascrizione del presente atto, ...copie semplici corredate della relativa nota di trascrizione.



Atti del Comune

14.2. Entro trenta giorni dal perfezionamento di tale atto, l'Operatore dovrà consegnare al Comune di Milano una copia autentica dello stesso, nonché delle ... copie semplici.

ARTICOLO 15 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, saranno devolute alla autorità del Tribunale Amministrativo di Milano.

Letto confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Milano.....

Per l'Operatore.....