

“Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società “Davide Campari – Milano s.p.a.” per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento “Campari” relativo all’area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all’area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005”, stipulata in data 20 settembre 2006, n. repertorio 49692 e n. raccolta 40, in Atti Comunali. Approvazione dello schema di convenzione integrativo e modificativo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista l'allegata relazione del Settore Urbanistica, che si intende far parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Vista la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il governo del territorio” e successive modifiche e integrazioni;
- Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 5 giugno 2006 “Programma Integrato di Intervento (PII) per l'ambito relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica - Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione”
- Viste la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 16 luglio 2009 “Controdeduzioni alle Osservazioni al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ed allo studio geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e S.M.I. - Approvazione del Piano di Governo del Territorio.”;
- Vista la Deliberazione di Giunta Comunale n. 296 del 12 ottobre 2009 di “Verifica ricognitiva degli elaborati di PGT e dello studio Geologico Idrogeologico e Sismico”;
- Vista la *“Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società “Davide Campari – Milano s.p.a.” per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento “Campari” relativo all’area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all’area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005”, stipulata in data 20 settembre 2006, n. repertorio 49692 e n. raccolta 40, in Atti Comunali*
- Considerato che in data 23 giugno 2010 la Società *“Immobiliare Casa Alta S.r.l.”* ha presentato al Comune, con nota prot. gen. n. 54763, lo schema di convenzione modificativo e integrativo, comprensivo di relativi allegati, della *“Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società “Davide Campari – Milano s.p.a.” per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento “Campari” relativo all’area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all’area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005”, stipulata in data 20 settembre 2006, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali.*
- Visto l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- Visto l'articolo 134, 4° comma, del D. Lgs n. 267/2000 ;
- Visti i pareri favorevoli espressi a norma dell'art. 49, 1° comma, del D. Lgs n. 267/2000, come da foglio pareri allegato;

DELIBERA

1. di approvare lo schema di Convenzione integrativa e modificativa, comprensivo di relativi allegati, inoltrato in data 23 giugno 2010 prot. gen. n. 54763, della *“Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società “Davide Campari – Milano s.p.a.” per l’attuazione del*

Programma Integrato di Intervento "Campari" relativo all'area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005", stipulata in data 20 settembre 2006, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali. Tale schema di convenzione potrà recare, rispetto alle bozze qui allegate, modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento.

2. di dare mandato agli uffici competenti al fine di procedere agli adempimenti necessari per dare esecuzione alla presente deliberazione;
3. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione;
4. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00.

La delibera è stata approvata a maggioranza con i voti favorevoli dei gruppi: PD, PRC, IDV, PDCI, SEL. Contrari: VERDI, FI, LN, AN. Assenti: FINALM. X SESTO; come di seguito emendata.

RELAZIONE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 5 giugno 2006 è stato approvato il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Campari; in data 20 settembre 2006 è stata stipulata la relativa convenzione urbanistica, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali.

Il PII vigente include due ambiti territoriali non contigui: l'"Ambito 1" è costituito dall'isolato, compreso tra le vie Gramsci, Campari, Casiraghi e Sacchetti, che ospitava lo stabilimento industriale storico della Campari e i successivi ampliamenti realizzati nel corso del Novecento; l'"Ambito 2" riguarda l'area della ex mensa aziendale lungo via Ariosto. In questo ultimo ambito è previsto un intervento edilizio interamente destinato a residenza convenzionata di mq 1.798 di superficie lorda di pavimento (slp). Nell'Ambito 1 è quasi completata la realizzazione di un complesso edilizio plurifunzionale con destinazioni terziarie direzionali per mq 9.822 di slp. e residenziali per mq 12.478 di slp, di cui una quota pari a mq 1.057 di slp oggetto di convenzionamento.

Il totale delle volumetrie, pari a mq 2.855 di slp, da destinare a residenza convenzionata nei due diversi ambiti corrisponde alla quota richiesta dall'art. 4 della convenzione urbanistica di cui all'oggetto.

In merito alla convenzione urbanistica stipulata il 20/09/2006, l'art. 12 *"Obbligo di convenzionamento di quota della realizzanda Slp residenziale"* enuncia esplicitamente che: *"Il soggetto attuatore si obbliga alla effettiva realizzazione della predetta slp destinata ad edilizia convenzionata e a cedere in locazione le unità immobiliari"*. Il canone di locazione, della durata di anni sei rinnovabile per altri sei, dovrà essere concordato con il Comune e le Associazioni di categoria in base a quanto previsto dalla legge 431/1998.

L'esecuzione della suddetta obbligazione è garantita dalla polizza fideiussoria bancaria consegnata al Comune -così come prescritto all'art. 14 Garanzie- di € 737.218, quale garanzia per il pagamento delle penali previste, che sarà restituita dal Comune al Soggetto Attuatore solo al momento della dimostrazione, da parte di quest'ultimo, di aver dato in locazione i previsti mq 2.855 di slp di edilizia convenzionata.

Tale penale prevista -commisurata in € 258,22 per ogni mq di slp destinato ad edilizia convenzionata in locazione non affittata al canone concordato- che il Soggetto Attuatore è tenuto a pagare nel caso in cui decida di non ottemperare all'obbligazione di locare la slp convenzionata, non esclude comunque un eventuale contenzioso con il Comune.

Si precisa, per completezza d'informazione che successivamente alla stipulazione della convenzione del 20 settembre 2006, con atto notarile del 27 Dicembre 2006, rep. n. 56.237, racc. n. 6.158 Notaio Stefano Zanardi in Milano, la società "Davide Campari – Milano s.p.a." ha ceduto parte delle aree di sua proprietà comprese nel "P.I.I. Campari" ove è prevista anche la realizzazione di quote di edilizia convenzionata, regolando il trasferimento degli obblighi in essa contenuti, alla Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l."

Con successivo atto notarile del 25 Maggio 2007, rep. n. 57.156, racc. n. 6.362 Notaio Stefano Zanardi, la Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l. ha ceduto parte delle aree di sua proprietà alla Società "Il Grandangolo S.r.l."

Di conseguenza l'attuale situazione della titolarità della proprietà delle aree oggetto della Convenzione Originaria risulta così di seguito sintetizzata:

- "Il Grandangolo S.r.l." è proprietaria di parte dell'area ricompresa nell'Ambito 1, su cui insiste il complesso Immobiliare "Le Residenze di Via Campari";
- "Davide Campari – Milano S.p.a" è proprietaria della restante parte dell'area ricompresa nell'Ambito 1, su cui insistono i propri Uffici Direzionali;
- "Immobiliare Casa Alta S.r.l." è proprietaria della totalità dell'area ricompresa nell'Ambito 2, (ex mensa Campari).

Già nel 2008 la società Il Grandangolo s.r.l. evidenziava, con nota trasmessa al Comune, che, a suo avviso, la promiscuità e l'integrazione delle due tipologie residenziali -libera e convenzionata in locazione-previste nell'Ambito 1 risultava di difficile attuazione e successiva gestione. Tale società chiedeva, di conseguenza, la possibilità di monetizzare la quota prevista di edilizia convenzionata in questo ambito, al fine di svincolarsi dall'obbligo della effettiva realizzazione e successiva locazione, sostenendo che l'onere di gestione condominiale sugli alloggi sarebbe stato troppo gravoso per destinatari di modesta possibilità reddituale annua.

In data 14/12/2009, con nota -prot. gen. n. 100960- la stessa società Il Grandangolo s.r.l. prospetta una soluzione alternativa in merito alla realizzazione e al titolo di godimento della quota di residenza convenzionata per la quale la convenzione urbanistica stipulata il 20/09/2006 prevede il regime di locazione a canone concordato, per la durata di sei anni rinnovabili per altri sei anni.

Relativamente alla suddetta quota programmata nell'Ambito 1 del P.I.L., pari a mq 1.057 di slp la suddetta società propone l'assolvimento dell'obbligo convenzionale mediante una monetizzazione -a riscatto del suddetto vincolo- quantificata in complessivi 800.000 euro specificando che tale ammontare risulta superiore rispetto alla penale, di 272.938 euro, prevista all'art. 12 della citata convenzione urbanistica in caso di mancato ottemperamento all'obbligazione a locare la slp convenzionata.

Relativamente alla quota di residenza convenzionata prevista nell'Ambito 2, pari a mq 1.798 di slp la società richiedente propone una variazione del titolo di godimento. Nello specifico la società si impegna a realizzare direttamente e a cedere in proprietà, in alternativa alla locazione, la suddetta quota di residenza a specifiche condizioni economiche che contemplano un prezzo unitario di cessione convenzionato.

In base a quanto esplicito si deduce che le richieste avanzate dalla citata società esulano dalle pattuizioni previste nella convenzione stipulata in data 20/09/2006, la quale non contempla la possibilità della monetizzazione e prescrive unicamente l'obbligazione riferita alla realizzazione della predetta quota di residenza convenzionata da assegnare esclusivamente in locazione.

In riferimento alla nota inoltrata dalla Società il Grandangolo in data 14/12/2009, prot. gen. n. 100960, l'Amministrazione Comunale, con nota del 04/03/2010 prot. gen. 0019549, si è espressa favorevolmente per la valutazione di una revisione degli obblighi convenzionali indirizzata al conseguimento del miglioramento dell'interesse pubblico rispetto all'efficacia delle politiche abitative così come previste dalla convenzione stipulata.

L'Amministrazione recepisce le problematiche che potrebbero insorgere da un regime di affittanza complessivo -comprensivo delle spese condominiali- che risulterebbe gravoso per i futuri abitanti delle residenze in via di realizzazione nell'Ambito 1; di conseguenza ritiene che l'ammontare proposto dalla società Grandangolo finalizzato allo svincolo dell'onere convenzionale riferito a tale ambito, sia da considerarsi una soluzione efficace per permettere all'Amministrazione stessa di conseguire l'obiettivo di sostegno alle famiglie in difficoltà attraverso altri programmi di cui il Comune si è da tempo dotato.

Relativamente alla revisione degli aspetti convenzionali riferiti alla variazione del titolo di godimento dell'edilizia convenzionata, l'Amministrazione ritiene che il mutamento da un regime di affittanza limitato a 12 anni ad una vendita degli alloggi a prezzi calmierati rispetto ai valori di mercato, equiparabili ai valori di vendita convenzionata praticati nei recenti Programmi Integrati di Intervento, aggiornati all'anno corrente, permetterebbe di raggiungere obiettivi più significativi.

Conseguentemente, in data 23 giugno 2010 prot. gen. n. 54763, a seguito di diversi incontri tra i rappresentanti della società "Immobiliare Casa Alta s.r.l." e l'Amministrazione Comunale, la società stessa ha definitivamente inoltrato uno schema di convenzione modificativo e integrativo della convenzione stipulata in data 20/09/2006, cosiddetta "convenzione originaria".

La suddetta Convenzione Integrativa disciplina e rettifica alcuni obblighi relativi e connessi alle previsioni riferite alla residenza convenzionata nel "Programma Integrato di Intervento". Essa, pertanto, ha valore integrativo, modificativo e parzialmente sostitutivo della Convenzione originaria rogata in data 20 settembre 2006- che, per quanto non modificata dal nuovo atto mantiene validità ed efficacia per i Soggetti intervenuti alla sottoscrizione e gli aventi causa fino alla decorrenza dei termini ivi indicati.

In particolare si evidenzia che gli articoli 4 e 12 della "Convenzione originaria" vengono abrogati e che le disposizioni in essi contenute vengono sostituite integralmente dagli articoli 4 e 5 della convenzione Integrativa, che gli articoli 6 e 7 della convenzione Integrativa introducono nuove regolamentazioni in merito alla quota di residenza convenzionata da realizzare, che l'articolo 8 della convenzione Integrativa, integra e modifica le obbligazioni di cui all'art. 14 della "Convenzione originaria".

Per tutto quanto non espressamente previsto nell'atto di modifica e di integrazione, si conferma quanto contenuto e disciplinato nella convenzione originaria stipulata in data 20 settembre 2006

Rinviando, per più approfondite valutazioni, alla documentazione allegata al presente atto, si evidenziano, di seguito, i principali contenuti modificativi e integrativi previsti dal suddetto schema:

- **annullamento della quota, prevista nella convenzione originaria, riferita alla residenza convenzionata, pari a mq 1.057 di s.l.p., a favore di residenza libera nell'Ambito 1 pur restando invariata la capacità edificatoria complessiva, a fronte di un versamento, all'atto della stipula del presente atto, al Comune, di un importo di € 800.000 (euro ottocentomila);**
- **variazione del titolo di godimento della residenza convenzionata da realizzarsi nell'Ambito 2, pari a mq 1.798 di s.l.p., mediante il passaggio da un regime di affittanza limitato a 12 anni ad una vendita degli alloggi a prezzi calmierati rispetto ai valori di mercato,**
- **cessione in proprietà della suddetta quota destinata ad edilizia residenziale convenzionata, che verrà assegnata alle condizioni economiche meglio definite in un piano economico finanziario allegato allo schema di convenzione, nel quale si stabilisce un prezzo medio di prima cessione pari a € 2.300 mq di superficie commerciale per alloggi e pertinenze, compresi box e/o posti auto;**
- **apposita disciplina riferita alle modalità di cessione degli alloggi al suddetto prezzo calmierato.**

Ciò premesso e considerato che la proposta modificativa e integrativa ai contenuti convenzionali del P.I.I. "Campari" non costituisce variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, si propone di :

5. Approvare lo schema di Convenzione modificativo e integrativo, comprensivo di relativi allegati, inoltrato in data 23 giugno 2010 prot. gen. n. 54763, allegato al presente atto, della *“Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società “Davide Campari – Milano s.p.a.” per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento “Campari” relativo all’area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all’area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005”, stipulata in data 20 settembre 2006, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali.* Tale schema di convenzione che potrà recare modifiche di forma e contenuto, necessarie e opportune ai fini della stipulazione, ferma restando la sostanza delle pattuizioni concordate tra le parti e approvate con il presente provvedimento.
6. di dare mandato agli uffici competenti al fine di procedere agli adempimenti necessari per dare esecuzione alla presente deliberazione;
7. di dare atto che la presente deliberazione non comporta oneri a carico dell'Amministrazione;
8. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/00.

Il Direttore
Settore Urbanistica
Dott. Ing. Gianmauro Novaresi

Elenco della documentazione allegata

Allegato quale parte integrante e sostanziale della Deliberazione

- Schema di convenzione modificativo e integrativo della "Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società "Davide Campari – Milano s.p.a." per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Campari" relativo all'area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005", stipulata in data 20 settembre 2006, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali (n. 10 pagine); e relativi allegati:
 - Allegato "x", piano economico per la determinazione del prezzo medio di vendita al mq di superficie commerciale (n. 1 pagina);
 - Allegato "y", tabella dimostrativa con superfici e prezzo di prima cessione (n. 1 pagina);
 - Allegato "z", capitolato descrittivo dei lavori (n. 12 pagine più frontespizio).

Altra documentazione di riferimento depositata in atti

- "Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società "Davide Campari – Milano s.p.a." per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Campari" relativo all'area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005", stipulata in data 20 settembre 2006, n. 49692/40 di repertorio Atti Comunali (n. 39 pagine).



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

[BOZZA URBANISTICA 23-06-10]

Convenzione integrativa e modificativa della "Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società "Davide Campari - Milano s.p.a." per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Campari" relativo all'area ricompresa tra le vie Campari - Gramsci - Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005", stipulata in data 20 settembre 2006, n. repertorio 49692 e n. raccolta 40, in Atti Comunali.

(di seguito solo la "Convenzione Integrativa").

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci , addì del mese di

In Sesto San Giovanni, Piazza Della resistenza, 20 nell'..... presso il Palazzo Comunale,

Avanti a me dott.

Sono Comparsi i Signori

, nato a ... , il , domiciliato per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

"**COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**", con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156

(in seguito denominato anche "Comune"),

nella sua qualità di Direttore del Settore , autorizzato alla stipulazione di contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale (ovvero: della Giunta Comunale) n. del ;

, nato a il , domiciliato per la carica in , via , che interviene al presente atto in rappresentanza delle seguenti Società:

"**DAVIDE CAMPARI - MILANO S.P.A.**", con sede in, Via, capitale deliberato e sottoscritto Euro, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. e nel R.E.A. al n., codice fiscale

munito degli occorrenti poteri in forza delle statuto sociale,

(che interviene nella sua qualità di **Soggetto Attuatore della Convenzione Originaria**),

, nato a il , domiciliato per la carica in , via , che interviene al presente atto in rappresentanza delle seguenti Società:

"**IMMOBILIARE CASA ALTA S.R.L.**", con sede in Erbusco (BS), Via Gandhi n. 9, capitale deliberato e sottoscritto Euro 50.000,00, numero iscrizione Registro delle Imprese di Brescia e C.F. 02828690988,

munito degli occorrenti poteri in forza delle statuto sociale,

IMMOBILIARE CASA ALTA S.R.L.
Via Gandhi, 9 - 25030 ERBUSCO (BS)
C.F. e P.I.V.A. 02828690988



■, nato a ■ il ■, domiciliato per la carica in ■, via ■, che interviene al presente atto in rappresentanza delle seguenti Società:

"IL GRANDANGOLO S.R.L.", con sede in Erbusco (BS), Via Rovato n. 44, capitale deliberato e sottoscritto Euro 100.000,00, numero iscrizione Registro delle Imprese di Brescia e C.F. 01895510988 munito degli occorrenti poteri in forza dello statuto sociale,

(che intervengono nella loro qualità aventi causa di Davide Campari – Milano S.p.a.),

Detti comparenti, aventi i requisiti di legge e della cui identità personalmente sono certo e che mi dichiarano di voler rinunciare all'assistenza di testimoni, stipulano la presente convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 – comma V – della Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche e integrazioni.

Premesso che

- 1) Con deliberazione n°32 del 5 giugno 2006 il Consiglio Comunale ha approvato il *"Programma Integrato di Intervento Campari"*, " relativo all'area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante allo strumento urbanistico allora vigente (PRG 2004).
- 2) Con atto in data 20 settembre 2006 n° 49692 di Repertorio e n. 40 di raccolta in Atti Comunali, regolarmente registrato e trascritto, è stata sottoscritta dalla Società "Davide Campari – Milano S.p.a." proprietaria delle aree di intervento, da una parte, ed il Comune di Sesto San Giovanni, dall'altra, la "Convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la Società "Davide Campari – Milano s.p.a." per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento "Campari" relativo all'area ricompresa tra le vie Campari – Gramsci – Sacchetti e viale Casiraghi (Ambito 1) e all'area ricompresa tra via Ariosto e viale Gramsci (Ambito 2) site in Comune di Sesto San Giovanni, incluse nel detto Programma Integrato di Intervento in variante di P.R.G. approvato ai sensi della legge regionale n. 12/2005",
- 3) Ai fini dell'attuazione del succitato Programma Integrato di Intervento il Soggetto Attuatore e/o successivi aventi causa, ciascuno per quanto di competenza, hanno presentato istanza di provvedimento edilizio; in particolare il Comune ha rilasciato i seguenti:
 - Permesso di Costruire n. 159/2006 del 30 marzo 2007, prot. gen. 86340, per la realizzazione di un edificio con destinazione a produzione di beni e servizi (uffici) avente una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 9.821, di cui mq 925 vincolati a museo, oltre a un parcheggio interrato su due piani di superficie pari a mq 5.028, con capacità di circa 200 posti auto;
 - Permesso di Costruire n. 160/2006 del 23 maggio 2007, prot. gen. 86730, per la realizzazione di due edifici da destinare a residenza convenzionata, costituiti rispettivamente da n. 7 piani fuori terra e da n. 3 piani fuori terra oltre al piano terra pilotis, oltre n. 2 piani interrati comuni destinati a box per ricovero auto e spazi accessori; il tutto per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 1.798;

- Permesso di Costruire n. 44/2007 del 31 gennaio 2008, prot. gen. 34097 (e successive varianti), per la realizzazione di due edifici prospicienti la via Campari da destinare a residenza, costituiti rispettivamente da n. 14 piani fuori terra e da n. 10 piani fuori terra, oltre n. 3 piani interrati destinati a box per ricovero auto e spazi pertinenziali; il tutto per una superficie lorda di pavimento complessiva di mq 12.318;

- 4) Successivamente alla stipulazione della convenzione del 20 settembre 2006, con atto notarile del 27 Dicembre 2006, rep 56.237, racc. n. 6.158 Notaio Stefano Zanardi in Milano la società "Davide Campari - Milano s.p.a." ha ceduto parte delle aree di sua proprietà, di seguito meglio specificate, comprese nel "P.I.I. Campari" ove è prevista, ai sensi della sopracitata convenzione, anche la realizzazione di quote di edilizia convenzionata, regolando il trasferimento degli obblighi in essa contenuti, alla Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l."
- 5) Con successivo atto notarile del 25 Maggio 2007, rep 57.156, racc 6.362 Notaio Stefano Zanardi, la Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l." ha ceduto parte delle aree di sua proprietà alla Società "Il Grandangolo S.r.l.";
- 6) Quindi, ricapitolando l'attuale situazione della titolarità della proprietà delle aree oggetto della Convenzione Originaria:
 - "Il Grandangolo S.r.l." è proprietaria di parte dell'area ricompresa nell'**Ambito 1**, su cui insiste il complesso Immobiliare "Le Residenze di Via Campari"; (NCT FG 10 MAPPALE 302 piena proprietà e MAPPALE 262 - 263 diritto di superficie esclusivamente nel sottosuolo)
 - "Davide Campari - Milano S.p.a." è proprietaria della restante parte dell'area ricompresa nell'**Ambito 1**, su cui insistono i propri Uffici Direzionali; **INSERIRE MAPPALE**
 - "Immobiliare Casa Alta S.r.l." è proprietaria della totalità dell'area ricompresa nell'**Ambito 2**, (ex mensa Campari); (NCT FG 10 MAPPALE 120)

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - PREMESSE

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione integrativa e modificativa (di seguito "Convenzione Integrativa").

ART. 2 - INDIVIDUAZIONE DEI SOGGETTI INTERESSATI DALLA PRESENTE CONVENZIONE INTEGRATIVA

1. "Immobiliare Casa Alta S.r.l." ed "Il Grandangolo S.r.l." sono considerati i Soggetti Attuatori della presente Convenzione Integrativa.
2. "Immobiliare Casa Alta S.r.l." ed "Il Grandangolo S.r.l." trasferiranno ai loro futuri aventi causa a qualsiasi titolo tutti gli obblighi di competenza prescritti ai successivi articoli.

3. "Davide Campari – Milano S.p.a." interviene al presente atto nella sua qualità di Soggetto Attuatore della Convenzione Originaria.

Art. 3 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE INTEGRATIVA E RAPPORTI CON LA CONVENZIONE ORIGINARIA DEL "PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO"

1. La presente Convenzione Integrativa disciplina e rettifica alcuni obblighi relativi e connessi alle previsioni riferite alla residenza convenzionata nel "Programma Integrato di Intervento". Essa, pertanto, ha valore integrativo, modificativo e parzialmente sostitutivo della Convenzione rogata in forma pubblica amministrativa dal Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni in data 20 settembre 2006 n. 49692 di Rep. Atti Comunali – di seguito denominata "Convenzione originaria" – che, per quanto non modificata dal presente atto mantiene validità ed efficacia per "Davide Campari – Milano S.p.a." e gli aventi causa fino alla decorrenza dei termini ivi indicati.
2. Conseguentemente, le Parti danno atto che i Soggetti intervenuti alla sottoscrizione della "Convenzione originaria", ed i loro aventi causa, sono e rimangono tenuti, nelle rispettive vesti, all'adempimento degli obblighi ivi assunti nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni, mentre i diversi obblighi disciplinati dalla presente Convenzione sono assunti a totale carico delle Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l." e "Il Grandangolo S.r.l." e dei loro aventi causa.
3. Con il presente atto, le Parti danno atto che gli articoli 4 e 12 della "Convenzione originaria" vengono abrogati e che le disposizioni in essi contenute vengono sostituite integralmente dagli articoli 4 e 5 della presente convenzione Integrativa, che gli articoli 6 e 7 della presente convenzione Integrativa introducono nuove regolamentazioni in merito alla quota di residenza convenzionata da realizzare, che l'articolo 8 della convenzione Integrativa, integra e modifica le obbligazioni di cui all'art. 14 della "Convenzione originaria".
4. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto di modifica e di integrazione, si conferma quanto contenuto e disciplinato nella convenzione originaria stipulata in data 20 settembre 2006 (atti Segretario Generale dott. Maria Angela Danzi, n. repertorio 49692 e n. raccolta 40).

Art. 4 UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA

1. Con il presente atto, le Parti danno atto che, ferma ed impregiudicata restando la capacità edificatoria complessiva assegnata nelle quantità previste all'art. 4 della "Convenzione originaria", nello specifico si annullano le quote riferite alla residenza convenzionata a favore di residenza libera nell'Ambito 1, e varia il titolo di godimento della residenza convenzionata prevista nell'Ambito 2.
2. In considerazione di quanto precisato al comma precedente i dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento risultano sono i seguenti:
 - superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'AMBITO 1 per edifici da destinare a residenza e attività compatibili: 12.478 mq;

- superficie lorda di pavimento massima ammessa nell'AMBITO 2 per edifici da destinare a residenza, quale quota parte edilizia convenzionata: 1.798 mq;
- superficie lorda di pavimento massima ammessa per edifici da destinare a funzioni produzione di beni e servizi (uffici) in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento. 9.822,51 mq, di cui 925 mq vincolati a Museo.
- parcheggio interrato su due piani di superficie pari a 5.000 mq e con capacità di circa 200 (duecento) posti auto.

ART. 5 ASSOLVIMENTO DELL'OBBLIGO DI CONVENZIONAMENTO DI QUOTA DELLA REALIZZANDA SLP RESIDENZIALE

1. Con il presente atto, le Parti risolvono per mutuo consenso le pattuizioni contenute nell'articolo 12) Obbligo di convenzionamento di quota della realizzanda Slp residenziale, della "Convezione originaria", e danno atto che tali pattuizioni vengono sostituite integralmente dalle disposizioni definite ai seguenti commi del presente articolo e integrate con le regolamentazioni di cui ai successivi articoli 6 e 7.
2. I Soggetti Attuatori della presente Convenzione Integrativa, con l'assenso del Comune, assolvono all'obbligo, di cui dall'art. 7 comma 10 delle N.T.A. del P.R.G. 2004, come confermato negli atti del P.G.T. vigente, di destinare alla locazione convenzionata una quota di almeno il 20 (venti) per cento della superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale di competenza del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) Campari, pari a mq. 2.855 di slp, nelle seguenti modalità:
 - quanto alla quota parte di s.l.p. pari a mq 1.057 mediante versamento da parte della società "Il Grandangolo S.r.l.", all'atto della stipula del presente atto, al Comune, che accetta, l'importo di € 800.000,00 (euro ottocentomila) in sostituzione dell'obbligo di destinare alla locazione convenzionata la quota di residenze prevista nell'Ambito 1; conseguentemente "Grandangolo S.r.l." potrà disporre liberamente della realizzanda quota di s.l.p. residenziale pari a mq 1.057;
 - quanto alla quota parte di s.l.p. pari a mq 1.798, mediante l'effettiva realizzazione, da parte di "Immobiliare Casa Alta S.r.l.", di edilizia convenzionata, secondo le modalità previste dal presente articolo, come meglio specificato ai commi successivi.
3. La Società "Immobiliare Casa Alta S.r.l." si obbliga a realizzare una quota di edilizia residenziale convenzionata nell'Ambito 2 del P.I.I. utilizzando totalmente la S.l.p. esistente pari a circa 1.798 mq e si impegna a cedere in proprietà la suddetta quota destinata ad edilizia residenziale convenzionata, che verrà assegnata alle condizioni economiche di cui all'allegato x.
4. Nell'allegato y vengono stimati i prezzi di prima cessione dei singoli alloggi con relative pertinenze da realizzare; gli stessi prezzi sono stati calcolati sulla base di apposito piano economico preventivo relativo ai costi degli interventi, di cui all'allegato "x" che definisce il prezzo unitario medio. I valori delle superfici riferite ad ogni singola unità immobiliare di cui all'allegato 'y' si intendono come meramente indicativi e potranno subire - fatto salvo, comunque, il rispetto del sopraindicato prezzo unitario medio - modifiche dimensionali in

ragione di esigenze progettuali e/o costruttive come meglio precisato nel bando di cui ai successivi commi del presente articolo.

5. Il Comune si riserva di selezionare i futuri acquirenti, appartenenti a determinate categorie, degli alloggi convenzionati attraverso la promozione di un bando pubblico.
6. L'Amministrazione Comunale comunica a "Immobiliare Casa Alta S.r.l." e i suoi aventi causa, entro 180 (centottanta) giorni solari dalla sottoscrizione della presente Convenzione Integrativa, l'esito del bando pubblico per l'individuazione degli aventi titolo ad acquistare, trasmettendo ad "Immobiliare Casa Alta S.r.l." la graduatoria definitiva degli aventi titolo alla proposta d'acquisto, fatti salvi eventuali elementi ostativi imputabili a cause di forza maggiore, non dipendenti dalla volontà dei comparenti citati nelle premesse del presente atto; in quest'ultima ipotesi, l'Amministrazione Comunale si dovrà comunque attivare per comunicare l'esito del bando pubblico entro e non oltre i successivi 90 (novanta) giorni solari dal venir meno di detti elementi ostativi.

Successivamente alla pubblicazione della graduatoria da parte del Comune, sarà cura di "Immobiliare Casa Alta S.r.l." comunicare per iscritto direttamente ai soggetti aventi titolo il loro ingresso in detta graduatoria.

Gli aventi titolo in base alla suddetta graduatoria dovranno formalmente manifestare la propria volontà di acquisto, entro e non oltre 10 giorni solari dal ricevimento di detta corrispondenza, mediante comunicazione scritta da inoltrare ad "Immobiliare Casa Alta S.r.l." e per conoscenza al Comune di Sesto San Giovanni c/o il N.O.S. Osservatorio Casa.

Qualora non risultasse effettuabile l'assegnazione degli alloggi a causa della mancata manifestazione della volontà all'acquisto da parte degli aventi titolo, nei modi e tempi così come disciplinati sopra, "Immobiliare Casa Alta S.r.l.", decorso il suindicato termine di 10 giorni solari e/o comunque esaurita la graduatoria relativa al bando di cui al comma 5 del presente articolo, potrà liberamente procedere alla vendita degli alloggi non assegnati sul libero mercato, mantenendo il prezzo concordato nel presente atto.

7. "Immobiliare Casa Alta S.r.l." dovrà trasmettere all'Ufficio comunale preposto per l'assegnazione copia semplice del preliminare di compravendita sottoscritto con l'acquirente.

Il Comune si riserva 30 giorni di tempo per verificare che gli acquirenti indicati nel preliminare coincidano con le persone fisiche di cui alla graduatoria formatasi a seguito del suddetto bando.

Decorso detto periodo senza che il Comune abbia avanzato osservazioni a "Immobiliare Casa Alta S.r.l." mezzo raccomandata A.R., la stessa "Immobiliare Casa Alta S.r.l." potrà liberamente procedere al rogito notarile ed al contestuale trasferimento della proprietà dell'alloggio.

8. Decorso il termine di anni 12 dalla sottoscrizione della Convenzione Integrativa, gli alloggi potranno essere liberamente venduti a terzi a prezzi di mercato.
9. Qualora il soggetto obbligato al convenzionamento usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione degli interventi edilizi disciplinati dal presente articolo, le relative unità abitative dovranno essere cedute a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

ART. 6 PREZZO DI PRIMA CESSIONE

1. Gli alloggi da realizzare dovranno essere ceduti al prezzo base rispettivamente dell'alloggio e relative pertinenze, indicato nell'allegato sotto la lettera "y", dal quale si evince che il prezzo medio di tutti gli alloggi è pari a € 2.300,00 al mq di superficie commerciale.
2. Per i singoli alloggi i prezzi unitari riportati nell'allegato "y" - espressi in €/mq commerciale - variano in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fatto salvo che la variazione in aumento è da contenersi entro il 5%, sempre nel rispetto del citato prezzo unitario medio di € 2.300,00 al mq di superficie commerciale.
3. A tal fine, la Società "Immobiliare Casa alta s.r.l." allega al presente atto, sotto la lettera "z", il capitolato descrittivo dei lavori, concordato con Amministrazione Comunale, e la suddetta tabella dimostrativa "y" contenente, per ogni alloggio i seguenti dati:
 - a) la superficie indicativa in metri quadrati commerciali;
 - b) il prezzo per metro quadrato commerciale;
 - c) il prezzo di prima cessione;
4. I prezzi di cessione dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto presso l'Ufficio Vendite in loco, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti al titolo abilitativo dell'intervento edilizio, al progettista, al direttore dei lavori ecc. Inoltre, dovrà essere sempre disponibile presso l'Ufficio Vendite in loco copia del presente atto, ivi compresa la tabella dimostrativa ed il capitolato delle opere allegati. E' fatto obbligo agli operatori di rilasciare copia dei predetti documenti "y" e "z" ai soggetti acquirenti degli alloggi, nel caso in cui gli stessi ne facciano richiesta.
5. Il prezzo di prima cessione, potrà essere aggiornato, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale per effetto della revisione prezzi applicata alla incidenza del solo costo di costruzione risultante nel citato piano finanziario di cui all'allegato "x", sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT "costo di costruzione di un fabbricato residenziale" per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso quale indicata nel piano finanziario, con riferimento all'anno 2010, e la data di ultimazione lavori, secondo la seguente formula:

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

dove

Q_f = Valore finale della quota revisionata;

Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile;

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

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione alla data del dicembre 2010

Dal prezzo di cessione convenzionato sono escluse le spese aggiuntive per gli allacciamenti alle reti dei pubblici servizi, per eventuali opere speciali di fondazione, per la assunzione dei mutui, per gli accatastamenti, i frazionamenti e gli atti notarili.

6. Il Comune potrà debitamente approvare, previa verifica, adeguamenti del prezzo di cessione per effetto di varianti che incidano sul dimensionamento della superficie degli alloggi come indicata nell'allegato "y"; nonché adeguamenti riferiti ad eventuali incrementi delle superfici realizzabili a seguito dei benefici ottenuti applicando la vigente normativa sul risparmio energetico, a cui si applicano comunque le presenti regolamentazioni.
7. Gli acquirenti avranno facoltà di richiedere a "Immobiliare Casa Alta Srl" varianti e/o migliorie al capitolato. Nel qual caso dette varianti e/o migliorie saranno monetizzate a parte e non incideranno sul prezzo medio di vendita così come indicato al presente articolo.
8. Al momento della ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune un prospetto riepilogativo finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, in rapporto alla effettiva superficie commerciale realizzata, riservandosi il Comune di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo. Da detto prospetto riepilogativo dovrà emergere il prezzo medio di vendita così come indicato nell'allegato "y" esclusa la valorizzazione delle suddette varianti e/o migliorie.
9. Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza con vincolo di pertinenzialità, non potendo essere oggetto di trasferimento e/o locazione separatamente dall'alloggio stesso (salvo diverse prescrizioni disposte dalla intervenuta normativa in proposito).

ART. 7 AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

1. Il prezzo base, determinato ai sensi del precedente articolo 6, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, a partire dalla data di rilascio del certificato di agibilità, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, fatto salvo il rispetto degli obblighi e sanzioni, con riferimento alle modalità di vendita successiva alla prima assegnazione, previsti nel bando richiamato al precedente articolo
2. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento fino a 12 (dodici) anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione Integrativa e dovrà essere specificatamente sottoscritta dall'acquirente.
3. Ogni contratto di cessione, relativo a ciascuno degli alloggi in edilizia convenzionata indicati nell'Ambito 2) ed oggetto della Convenzione Integrativa, deve contenere un espresso riferimento agli obblighi convenzionali assunti con la presente Convenzione Integrativa.
4. Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio di edilizia convenzionata dovrà essere trasmessa in forma cartacea e su adeguato supporto informatico, al Comune entro 30 giorni dalla richiesta di registrazione dell'atto sottoscritto, corredata della registrazione dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

Art. 8 – GARANZIE PER L'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con la presente convenzione, la società "IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.", all'atto della stipula della presente convenzione, consegna al Comune, la seguente fideiussione a "prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico fino a dichiarazione liberatoria del Comune stesso:
 - polizza fideiussoria [] emessa dalla [] in data [] dell'importo di Euro 464.279,56 (....), a garanzia degli obblighi previsti dagli articoli 5, 6 e 7 della Convenzione Integrativa; importo pari al valore complessivo degli alloggi di edilizia convenzionata da costruirsi, calcolato in ragione di Euro 258,22 al mq. di s.l.p.
2. Entro il [] giorno successivo alla scadenza di ciascun quadrimestre a partire dal [] l'impresa dovrà consegnare al Comune il rendiconto del numero degli alloggi venduti nel periodo considerato, con specificazione delle s.l.p. di rispettiva pertinenza.
Entro i trenta giorni successivi alla consegna di tale rendiconto il Comune procederà alla verifica dello stesso sulla base delle copie degli atti di vendita di volta in volta trasmessi dalla società ai sensi del precedente art. 7, comma 4.
Decorso tale termine senza che il Comune abbia contestato le risultanze del rendiconto quadrimestrale, l'importo della fideiussione si considera ridotto, senza necessità di apposito provvedimento di svincolo parziale, di una somma pari al 75% (settantacinque per cento) del valore attribuibile agli alloggi venduti in base al criterio sopra indicato (Euro 258,22 al mq. di s.l.p.).
Per il restante 25% (venticinque per cento) – oppure nel caso in cui non sia stato possibile addivenire ad alcuna vendita per causa non imputabile alla società obbligata - la garanzia verrà svincolata all'atto della dichiarazione liberatoria di cui al comma 1.
3. In caso di inadempimento delle suddette obbligazioni assunte dalla società "IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l." il Comune ha altresì titolo ad agire nei confronti del Soggetto Attuatore per il rispetto dell'obbligo, indipendentemente dall'incameramento della penale.
4. Entro un mese dalla sottoscrizione della presente convenzione il Comune restituirà la polizza fideiussoria attualmente in essere n. 4275/798417/3/3119/2006, rilasciata da "Banca Intesa s.p.a.", in data 14 settembre 2006, per un totale di € 737.218,10, prestata a garanzia degli impegni assunti nella "Convenzione Originaria", stante la modifica delle obbligazioni di cui alla presente convenzione e le relative garanzie.
5. Restano ferme le altre garanzie previste dall'articolo 14 della "Convenzione originaria".

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 25030 TERREUSCO (BS)
C.F. e P. I.V.A. 02828690988

Art. 9 - SPESE IMPOSTE E TASSE

6. Tutte le spese per l'istruttoria, i diritti di segreteria per la stipulazione dell'atto in forma pubblica-amministrativa, le imposte e spese di registrazione e di trascrizione e gli oneri fiscali relativi e conseguenti alla presente convenzione sono a totale carico dell'Operatore.
7. La presente convenzione deve essere registrata e trascritta per conto del Comune a cura del notaio rogante che si impegna a consegnare copia autentica dell'atto stesso e del duplo della nota di trascrizione al Comune di Sesto San Giovanni, entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'atto stesso da parte del rappresentante del Comune medesimo.

Art. 10 - TRATTAMENTO FISCALE

1 Le Parti chiedono l'applicazione del seguente trattamento fiscale:



Art. 11 - DURATA DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione Integrativa ha durata di 12 (dodici) anni dalla stipulazione per quanto concerne la realizzazione degli edifici destinati a residenza convenzionata e le relative modalità di vendita.

Art. 11 - ALLEGATI

Vengono allegati al presente atto i seguenti documenti:

- Allegato "x", piano economico per la determinazione del prezzo medio di vendita al mq di superficie commerciale;
- Allegato "y", tabella dimostrativa con superfici e prezzo di prima cessione;
- Allegato "z", capitolato descrittivo dei lavori;

Letto, firmato e sottoscritto

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.

INTERVENTO EDILIZIO P.I.I. CAMPARI AMBITO 2 (EX MENSA CAMPARI) ANGOLO VIA ARIOSTO -
VIALE GRAMSCI IN COMUNE DI SESTO S. GIOVANNI

CONTO ECONOMICO PER LA DETERMINAZIONE PREZZO MEDIO DI VENDITA AL MQ DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELLA RESIDENZA CONVENZIONATA		
TIPOLOGIA	VALORE	€/MQ
OPERE EDILI	€ 3.340.000,00	€ 1.400,76
ONERI CONCESSORI (I ^a -II ^a - costo costruzione)	€ 176.881,42	
MONETIZZAZIONE DA CONVENZIONE URBANISTICA QUOTA ONERI AGGIUNTIVI ART. 11) (anticipati da Campari)	€ 391.348,10	
SPESE TECNICHE (progetti, collaudi ecc.)	€ 200.000,00	
ALLACCIAMENTI E VARI SERVIZI	€ 80.000,00	
SOMMANO	€ 848.229,52	€ 355,74
TOTALE FABBRICATO	€ 4.188.229,52	€ 1.756,50
ACQUISTO AREA	€ 1.227.629,00	€ 514,85
SOMMANO	€ 5.415.858,52	€ 2.271,35
ONERI FINANZIARI E ARROTONDAMENTI CIRCA 1%	€ 68.141,48	
TOTALE COMPLESSIVO COSTO DI COSTRUZIONE	€ 5.484.000,00	€ 2.299,93

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 28030 ERBUSCO (BS)
C.F. e P.I.V.A. 02828690988

IPOTESI DI RICAVO		
SUPERFICIE COMMERCIALE (vedi tabella dimostrativa)	MQ	2.384,42
PREZZO DI VENDITA MEDIO CONVENZIONATO	€/MQ	2.300,00
RICAVO COMPLESSIVO DALLA VENDITA (pari a 2.299,93 €/MQ < 2.300 €/MQ)		€ 5.484.000,00



EDILIZIA CONVENZIONATA - AMBITO 2 - AREA EX MENSA CAMPARI VIA GRAMSCI/VIA ARIOSTO

TABELLA DIMOSTRATIVA CON : SUPERFICI IN METRI QUADRI COMMERCIALI - PREZZO PER METRO QUADRO COMMERCIALE - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

APPARTAMENTO	POSTO AUTO	CANTINA	SUP. ALLOGGIO	INCIDENZA PARTI COMUNI*	INCIDENZA CORRIDOI DI PIANO	TERRAZZA		CANTINA		SUP. COMMERCIALE - INCIDENZA	POSTO-MACCHINA		TOTALE		
	N°	N°	REALE	0,0720	0,0224	REALE	COMM	REALE	COMM		REALE	COMM	SUP. COMMERCIALE		PREZZO DI 1°CESSIONE
			mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	€/mq	€
			1	0,07	0,02	1	0,5		0,25			0,50			
A1 -TRILO-	7	C1	78,15	5,63	1,75	4,80	2,40	5,30	1,33	89,25	14,30	7,15	95,40	2074,70	200.000
A2-BILO-	8	C2	50,24	3,62	1,12	4,80	2,40	3,70	0,93	56,31	13,50	6,75	65,06	2228,85	145.000
A3-BILO-	9	C3	51,34	3,70	1,15	0,00	0,00	4,90	1,23	57,41	14,80	7,40	64,81	2160,17	140.000
A4-TRILO-	10	C4	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	4,20	1,05	100,65	14,10	7,05	107,70	2321,21	250.000
A5-BILO-	11	C5	50,24	3,62	1,12	4,80	2,40	4,70	1,18	56,56	13,70	6,85	65,41	2293,37	150.000
A6-BILO-	12	C6	54,71	3,94	1,22	8,10	4,05	5,70	1,43	65,35	13,70	6,85	72,20	2285,39	165.000
A7-TRILO-	13	C7	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	5,00	1,25	100,85	13,70	6,85	107,70	2321,21	250.000
A8-BILO-	14	C8	55,30	3,98	1,24	66,15	33,08	4,00	1,00	94,59	13,70	6,85	101,44	2020,83	205.000
A9-TRILO-	24	C9	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	6,65	1,66	101,26	17,70	8,85	110,11	2315,77	255.000
A10-BILO-	15	C10	55,30	3,98	1,24	16,70	8,35	6,65	1,66	70,33	13,70	6,85	77,38	2326,16	180.000
A11-TRILO-	16	C11	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	6,65	1,66	101,26	13,70	6,85	108,11	2358,60	255.000
A12-BILO-	17	C12	55,30	3,98	1,24	16,70	8,35	6,75	1,89	70,56	13,70	6,85	77,41	2390,00	185.000
A13-TRILO-	18	C22	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	5,80	1,45	101,05	13,40	6,70	107,75	2366,54	255.000
A14-BILO-	19	C21	55,30	3,98	1,24	16,70	8,35	5,20	1,30	70,17	13,40	6,70	76,87	2393,70	184.000
A15-TRILO-	20	C15	85,12	6,13	1,90	12,90	6,45	6,80	1,65	101,25	13,60	6,80	108,05	2387,73	258.000
A16-BILO-	21	C14	55,30	3,98	1,24	16,70	8,35	6,80	1,70	70,57	13,70	6,85	77,42	2402,53	186.000
B1-TRILO-	22	C13	71,96	5,18	1,61	16,50	8,25	5,50	1,38	88,38	13,00	6,50	94,88	2318,83	220.000
B2-BILO-	1	C28	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	4,1	1,03	54,67	13,30	6,65	61,12	2372,42	145.000
B3-BILO-	2	C27	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	4,1	1,03	54,67	13,30	6,65	61,12	2372,42	145.000
B4-TRILO-	23	C20	71,96	5,18	1,61	16,50	8,25	5,70	1,43	88,13	14,40	7,20	95,63	2248,36	215.000
B5-TRILO-	25	C16	71,96	5,18	1,61	24,40	12,20	4,90	1,23	92,18	17,50	8,75	100,93	2278,91	230.000
B6-BILO-	3	C26	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	5,45	1,36	54,31	13,00	6,50	61,31	2381,47	146.000
B7-BILO-	4	C25	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	5,95	1,46	54,11	13,00	6,50	61,41	2377,60	146.000
B8-TRILO-	26	C17	71,96	5,18	1,61	24,40	12,20	4,70	1,18	92,13	16,70	8,35	100,48	2239,35	225.000
B9-TRILO-	27	C18	71,96	5,18	1,61	24,40	12,20	4,70	1,18	92,13	16,70	8,35	100,48	2289,12	230.000
B10-BILO-	5	C23	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	3,50	0,88	54,32	13,00	6,50	60,82	2417,01	147.000
B11-BILO-	6	C24	46,30	3,33	1,04	5,55	2,78	3,5	0,88	54,32	13,50	6,75	61,07	2407,11	147.000
B12-TRILO-	28	C19	71,96	5,18	1,61	24,40	12,20	5,1	1,28	92,13	18,30	9,15	101,38	2219,47	225.000
TOTALE			1781,46	128,27	39,84	396,75	198,38	145,70	96,43	2184,37	400,10	200,05	2384,42	2289,93	5.484.000

SUP	REALE	INCIDENZA	COMM.
CORRIDOI DI PIANO	117,17	0,34	39,84
SCALE	245,93	0,34	83,6162
VERDE	118,34	0,1	11,834
PORTICO	83,91	0,1	8,391
PERCORSI EST	244,27	0,1	24,427
TOT	692,45		128,2682

NB :
Tutte le superfici sono considerate all'esterno dei muri.
La superficie commerciale è calcolata nel seguente modo:
alloggi 100% della superficie
corridoi di piano e vani scala 34% della superficie e poi ripartita in quota percentuale sui singoli alloggi
verde, portico e percorsi esterni 10% della superficie e poi ripartita in quota percentuale sui singoli alloggi
terrazze 50% della superficie
cantine 25% della superficie
posti auto 50% della superficie

ALLEGATO Y

Data: 07-06-2010

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 25030 ERBUSCO (BS)
C.F. e P.I.V.A. 02828690988

ALLEGATO "Z"

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI

CAPITOLATO DESCRITTIVO DEI LAVORI

EDILIZIA CONVENZIONATA

(AMBITO 2) EX MENSA CAMPARI

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 25030 ERBUSCO (BS)
C.F. e P. I.V.A. 0282869098

Proprietà: CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 Erbusco (BS)



Descrizione generale dell'Opera

L'intervento edilizio verrà realizzato nel Comune di Sesto San Giovanni, nell'area ex mensa Campari situata fra via Ariosto e via Gramsci, il lotto ha una forma rettangolare e una superficie di circa 960 mq.

Il progetto prevede la realizzazione di due edifici destinati a residenze:

L'edificio **A** è di m 10,65 x m 20, 30 per i primi due piani , e di m 10.65 x m15.30 per i successivi, si sviluppa con n°7 piani fuori terra e si affaccia su via Gramsci .

L'edificio **B** di m 10,00 x 26,50 ha n° 4 piani fuori terra, con ingresso al piano terra e residenze ai piani superiori, è posto perpendicolarmente a via Ariosto, sono uniti al piano interrato da una piastra dove verranno realizzati posti auto, cantine ed altri servizi.

Ogni edificio sarà dotato di proprio accesso, scala e ascensore che collega tutti i piani (dall'interrato all'ultimo piano).

Gli accessi pedonali avverranno da via Gramsci, per l'edificio A e da via Ariosto per l'edificio B, mentre l'accesso carraio è previsto, per entrambe, da via Ariosto.

L'ingresso carraio al piano interrato avviene tramite rampa posta sul lato sud del lotto.

Negli edifici, sono presenti tipologie di alloggi bilocali e trilocali di varie metrature, eventuali accorpamenti permettono la realizzazione di appartamenti con 4/5 locali.

Per ogni alloggio é previsto un posto auto e una cantina , localizzati al piano interrato e al piano terra.

Inoltre si è cercato di fornire tutte le unità abitative di uno o più balconi che affacciano su via Gramsci/via Ariosto o all'interno del lotto.

Art. 1 SCAVI

Tutte le opere in cemento armato facenti parte della costruzione (struttura portante orizzontale e verticale) saranno eseguite in conformità ai criteri dettati dalla scienza delle costruzioni e da quelli stabiliti dalla Legge in vigore.

Le strutture in cemento armato sono fondamentazioni, muri, setti, pilastri, travi, solette, scale, vani ascensore, balconi, rampa carraia.

I solai saranno eseguiti secondo le norme vigenti.

I tamponamenti esterni delle unità immobiliari saranno realizzati in calcestruzzo cellulare ad alta prestazione termica oppure con diversa tecnologia, ma con equivalente prestazione termico-acustica, secondo le indicazioni progettuali.

Art. 5 TINGEGGIATURE INTERNE

Tutte le superfici verticali e orizzontali degli appartamenti verranno tinteggiate a tempera con due mani di colore bianco.

Art. 6 CANNE FUMARIE

Ogni unità immobiliare sarà dotata di:

- una canna per esalazione cappa cucina di sezione interna idonea, munita di rosone per l'imbocco.

Art. 7 INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI

Intonaci e rivestimenti esterni saranno eseguiti come previsto in progetto autorizzato

Art. 8 INTONACI INTERNI

Le finiture delle pareti interne saranno in cartongesso rasato oppure con intonaco finito tipo gesso a scelta della D.L..

Art. 9 COPERTURA

La copertura piana e inclinata sarà eseguita secondo le indicazioni di progetto a regola d'arte.

Art. 10 IMPERMEABILIZZAZIONE

Tutti i muri contro terra del fabbricato saranno eseguiti con calcestruzzo additivato con prodotti impermeabilizzanti "SISTEMA VASCA BIANCA", oppure protetti con guaina bituminosa elastomerica armata con tessuto di velo vetro.

Balconi e terrazzi saranno impermeabilizzati con guaina bituminosa come sopra, previa formazione di pendenze .

Le solette del piano interrato esterne saranno impermeabilizzate nel seguente modo:

- Massetto pendenze
- Manto di impermeabilizzazione costituito da due strati incrociati di membrana prefabbricata base bituminosa armata con velo vetro applicata a fiamma (peso totale

non inferiore 7 Kg/mq). Detta impermeabilizzazione dovrà risvoltare sulle pareti per almeno 30 cm;

- Caldana di conglomerato di cemento con spessore di cm 4 per protezione dell'impermeabilizzazione.

Art. 11 ISOLAMENTI TERMICI

Tutte le strutture perimetrali o di confine con zone non riscaldate godranno dei requisiti previsti dal DGR VIII/8745.

Art. 12 ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali utilizzati per realizzare l'intera opera saranno conformi a quanto stabilito dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 (Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici).

Art. 13 PAVIMENTI

I pavimenti degli alloggi saranno realizzati con piastrelle di ceramica in monocottura di primaria marca con dimensioni di cm 20x20 / 20X30 / 30X30

I pavimenti esterni (balconi e terrazzi) saranno realizzati con piastrelle di ceramica in monocottura antigelive e antiscivolo di cm 10X20 / 20x20.

I pavimenti delle cantine dei posti macchina e dei locali tecnici e di servizio saranno realizzati in cemento lisciato al quarzo.

I pavimenti delle parti comuni (ingressi) saranno realizzati con piastrelle di ceramica in monocottura.

Le soglie di ingresso agli appartamenti e agli ascensori saranno in marmo botticino o similare di spessore cm 2 a scelta della D.L...

Art. 14 ZOCCOLINI

Gli zoccolini negli appartamenti saranno in legno ramino o similare tinto noce h. cm 7 inchiodato.

Art. 15 RIVESTIMENTI

Le scale avranno pedate in botticino o similare di spessore cm 3, alzata in botticino o similare di spessore cm 2 e zoccolini in botticino o similare di spessore cm 1,5 e h cm 8.

I rivestimenti dei bagni saranno realizzati in piastrelle di ceramica cm 15x15/ 20x20 / 20x30 di primaria marca.

Le altezze dei rivestimenti dei bagni saranno di ml 2,00/2,20.

Art. 16 SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti esterni saranno in monoblocchi completi di cassonetto e schermo avvolgibile eseguiti in legno di abete lamellare o similare, di spessore adeguato in ottemperanza alle norme vigenti oppure in pvc/alluminio, a scelta della D.L. completi di:

- Vetro camera di spessore adeguato in ottemperanza alle norme vigenti
- Maniglie in alluminio o pvc.

I serramenti del vano scala saranno eseguiti con profilati estrusi in alluminio colore a scelta della D.L. verniciati a fuoco completi di vetro camera.

I portoni di ingresso saranno realizzati in profilati di alluminio anodizzato colore a scelta della D.L. completi di maniglioni, serratura elettrica collegata ai citofoni dei singoli appartamenti, comandi di ripetizione chiamata, chiudi porta a pavimento, vetri antisfondamento secondo progetto.

Le finestre nel piano interrato ove previste dal progetto saranno in profilati di alluminio verniciato con aperture a wasistas e vetri retinati.

Saranno previste porte tagliafuoco secondo prescrizioni dei vigili del fuoco.

Le porte interne degli appartamenti saranno rivestite in legno noce/mogano ecc. tamburato spessore mm 40 complete di contorni, coprifili, mostre e controtelai in legno o metallici.

I portoncini di ingresso agli appartamenti saranno di sicurezza con pannello di rivestimento in legno; posti in opera su controtelaio in ferro ancorato alle murature.

Art. 17 OPERE IN FERRO

I parapetti e corrimano interni ed esterni saranno in profilati in ferro.

Art. 19 OPERE ESTERNE IN PIETRA NATURALE

Art. 20 FINITURE DELLE FACCIATE

Art. 21 OPERA DA LATTONIERE

Lo sviluppo di canali e scossaline saranno determinati dalle indicazioni di progetto.

Le colonne di scarico dovranno essere dotate, alla base, di curva aperta per agevolare lo scorrimento idraulico e ridurre il rumore da impatto.

I primi 2 metri di percorso orizzontale del collettore subito dopo il piede della colonna saranno realizzati con sistema idoneo per evitare il propagarsi del rumore. Le colonne devono essere collegate ai relativi bagni con braga diam. 110/110 a 87°.

In particolare:

Ogni colonna di scarico dovrà comprendere 1 stacco per il bagno (per ogni piano) 1 stacco per la cucina. La sommità fuoriesce in copertura e dovrà essere dotata di cappuccio di aerazione.

Verranno rivestite le colonne di scarico, le braghe di stacco ai piani ed il tratto di collegamento al WC con apposita guaina antivibrante in polietilene espanso spessore 5mm.

Lo schema di fognatura sub-orizzontale si sviluppa su due reti di cui una raccoglierà le acque nere ed una le acque meteoriche.

La rete di raccolta delle acque meteoriche convoglierà nella fognatura comunale oppure su uno o più pozzi perdenti ove le stesse saranno disperse nel sottosuolo.

Le reti si collegheranno alla rete di fognatura pubblica secondo le norme previste dall'ente.

Per l'immissione nella fognatura stradale sarà costituita, al limite della proprietà, una cameretta completa di sifone, ispezione e pozzetto di prelievo acque.

Per la raccolta delle acque del cortile o corsia posti auto dovranno essere installati pozzetti sifonati tipo Milano completi di chiusino in ghisa oltre una griglia di raccolta acqua sistemata sulla base dello scivolo.

I collettori di fognatura saranno realizzati utilizzando tubi in PVC rinforzati del diametro stabilito in sede di esecuzione delle opere dalla Direzione Lavori.

Le reti sub-orizzontali di fognatura dovranno avere tra il punto di partenza ed il punto di arrivo una pendenza adeguata, ed il percorso dovrà essere articolato il più rettilineo possibile adottando sugli angoli curve ad alto raggio.

Art. 23 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

L'impianto di riscaldamento sarà centralizzato mediante allacciamento al teleriscaldamento e sarà dimensionato e calcolato sulla scorta della relazione sull'isolamento termico del fabbricato (rispettando i limiti imposti dal DGR VIII/8745) con l'ipotesi di funzionamento tenendo conto di una temperatura minima esterna di -5° e di una temperatura ideale di 20° negli ambienti delle camere, corridoi, soggiorno e cucine e di 22° nei bagni.

L'impianto sarà dotato di una sottocentrale allacciata al teleriscaldamento completo di scambiatore, sia per il riscaldamento che per l'acqua sanitaria ed ogni altro accessorio per il buon funzionamento.

Le colonne montanti della rete di distribuzione saranno realizzate con tubazioni in acciaio saldato mentre le tubazioni di distribuzione interna che alimentano i ventilconvettori a pavimento o a parete saranno in multistrato. Nei bagni sono previsti i termo arredi (scalda salviette) alimentati anch'essi attraverso tubazioni in multistrato.

L'impianto sarà predisposto per poter installare (in via opzionale o successivamente) l'impianto di raffrescamento centralizzato "gruppo frigo" con il relativo contabilizzatore delle calorie/frigorie, in modo da evitare le antiestetiche unità esterne dei singoli appartamenti.

La rete di distribuzione dell'acqua calda e degli apparecchi d'erogazione saranno realizzati con tubi di ferro zincato per le colonne montanti fino ai contabilizzatori e in multistrato all'interno degli appartamenti.

Tutte le tubazioni di distribuzione saranno opportunamente isolate con guaine adeguate secondo la normativa vigente.

Ogni appartamento sarà dotato di contatore per la misurazione dei consumi di acqua sanitaria calda/fredda.

Art. 24 IMPIANTO ANTINCENDIO

L'edificio sarà dotato di tutti i dispositivi e la segnaletica necessari secondo normativa vigente.

Art. 25 IMPIANTO IDROSANITARIO

L'impianto sarà costituito da rete generale di distribuzione acqua fredda a valle del contatore (posto in fregio alla proprietà o comunque nella posizione stabilita dall'Azienda Comunale), tubazione in acciaio zincato senza saldature, colonne montanti complete di saracinesca di intercettazione e barilotti ammortizzatori sulle sommità; schermature di distribuzione di acqua fredda e calda ai singoli apparecchi del bagno e della cucina completi di rubinetto di intercettazione; i collettori di scarico saranno in polietilene dai singoli apparecchi sino alla colonna di fognatura verticale.

Sono stabiliti i seguenti apparecchi sanitari e utenze:

- Bagni: sanitari tipo IDEAL STANDARD o similare, a scelta della D.L., serie ellisse colore bianco, forniti con le seguenti dotazioni:

Lavabo sospeso 61 x 54 cm

Marca Idealstandard - Linea Ellisse o similare

Monocomando lavabo

Marca Idealstandard - Linea Ceraplan o similare

Bidet a terra

Marca Idealstandard - Linea Ellisse o similare

Monocomando bidet, tubi flessibili

Marca Idealstandard - Linea Ceraplan o similare

Vaso a terra, scarico a pavimento

Marca Idealstandard - Linea Ellisse o similare

Vasca ad incasso rettangolare, 170 x 70 cm

Marca Ceramica Dolomite - Linea Novella o similare

Monocomando vasca-doccia incasso

Marca Idealstandard - Linea Ceraplan o similare

In alternativa alla vasca ove previsto dal progetto:

Piatto doccia quadrato 80 X 80 cm

Marca Scala - Linea Didone o similare

Monocomando doccia incasso

Marca Idealstandard - Linea Ceraplan o similare

- attacco e scarico lavatrice;
- Scarichi W.C. dotati di ventilazione secondaria, completa di torrino;
- Attacchi nelle cucine per scarico del lavello/lavastoviglie.

Art. 26 IMPIANTO AUTOCLAVE (SE NECESSARIO)

Con serbatoio di riserva in opera completo di tutti gli accessori.

Art. 27 IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà eseguito secondo la normativa vigente, in particolare alla legge n° 46 del 1990, alle successive integrazioni e modifiche, ed alle norme CEI 64-8. il quadro alloggio è provvisto di magnetotermico differenziale (salvavita) generale e tre

magnetotermici di sezionamento linee, completo di relativa rete di terra. I frutti di comando saranno della ditta Ave / Biticino o Vimar o similare a scelta della D.L..

Soggiorno: n° 2 punti luce interrotti, n° 1 punto luce invertito, n° 3 prese 10 A, n° 1 presa 10 A comandata da punto luce esistente, n° 6 prese 16 A, n° 2 prese TV terrestri, n. 1 presa TV satellitare, n° 1 presa telefonica.

Cucina/Cottura 1 presa 16 A potenziata per alimentazione della cucina/cottura ad induzione.

Bagno : n° 2 punti luce interrotti, n° 1 presa 10 A, n° 1 presa 16 A, n° 1 tirante suoneria.

Disimpegno: n° 1 punto luce a relè, n° 1 presa 16 A.

Camera Matrim.: n°1 punto luce invertito, n° 2 pulsanti suoneria, n° 3 prese 10 A, n° 1 presa 16 A, n° 1 presa TV terrestre, n° 1 presa telefonica.

Camera : n° 1 punto luce deviato, n° 2 prese 10 A, n° 1 presa 16 A, n° 1 pulsante suoneria, n° 1 presa TV terrestre, n° 1 presa telefonica.

Balcone : n° 1 punto luce a relè, n° 1 presa 16 A.

IMMOBILIARE CASA ALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 26036 VERBUSCO (BS)
C.F. e P. I.V.A. 02828890988

Si precisa che sono esclusi tutti i corpi illuminanti ed il piano a induzione.

Art. 27bis IMPIANTO ELETTRICO PARTI COMUNI

L'illuminazione dei vani scala e degli atri sarà completa di corpi illuminanti con accensione a tempo. L'illuminazione dei locali tecnici e di servizio sarà realizzata con tubazione esterna, comando locale, compresi i corpi illuminanti. L'illuminazione portici e passaggi sarà realizzata con lampade da posizionarsi a muro o a soffitto, compreso il corpo illuminante. L'illuminazione posti auto, corsie e rampa sarà realizzata con lampade da

posizionare a parete o a soffitto, compresi i corpi illuminanti al neon o a bulbo fluorescente.

Art. 28. IMPIANTO ASCENSORI

Gli ascensori saranno a norma per portatori di handicap con le seguenti caratteristiche generali:

- Portata/Capienza: Kg 480 – 6 persone;
- Velocità: m/sec 0,60/0,36
- Corsa utile: a tutti i piani compresi gli interrati;
- Manovra: universale a pulsantiera;
- Locale macchinario. Situato in basso a lato;
- Comandi e segnali ai piani. Pulsanti di comando e indicazione di occupato e posizione al piano terra di comandi e segnali in cabina quali pulsanti di comando, allarme, posizione cabine (n. 2 accessi); costruzione in lamiera di acciaio rinforzata; cielino in lamiera verniciato bianco, rivestimento pareti interne in laminato plastico con colore a scelta della D.L. (una parte della parete sarà a specchio);
- Illuminazione indiretta fluorescente sopra le porte e pavimento rivestito con tappetino in cocco, moquette antiusura, fondo cabina con rilevatore di peso;
- Porte di cabina: automatiche a due partite scorrevoli, telescopiche con apertura 900x2000 mm e dispositivo contro l'eccesso di spinta con comando di riapertura;
- Porte di piano: automatiche a due partite scorrevoli telescopiche;
- Guide di cabina: in profilati di acciaio con staffe di ancoraggio;;
- Accessori e apparecchiature diverse per dare l'impianto perfettamente finito e funzionante rispondente alla normativa vigente.

Art. 29 VARIE

Non è previsto l'allacciamento alla rete del gas, in quanto il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria funziona tramite il teleriscaldamento e le cucine/cotture dovranno avere i piani di cottura a induzione, ciò a vantaggio di una maggiore sicurezza evitando il pericolo di fughe di gas.

Le cassette postali e bacheche negli atrii saranno in metallo di tipo commerciale.

Art. 30 OPERE E SISTEMAZIONI ESTERNE INCLUSE NELLA PROPRIETA'

I pavimenti saranno in masselli autobloccanti in calcestruzzo spessore cm 4 o in lastre di CLS lavate colore a scelta della D.L., posati a secco su sottofondo in sabbia di 5 cm di spessore; successiva compattazione con vibratore a piastra e sigillatura dei giunti con successive di spargimento di sabbia.

In corrispondenza del sottostante piano interrato si predispone sull'impermeabilizzazione già descritta un massetto di pendenza in cls, spessore minimo cm 5, per assicurare il regolare scolo delle acque.

L'illuminazione esterna dei marciapiedi dei percorsi pedonali sarà realizzata con lampade da giardino a bulbo fluorescente e disposte come da tavole esecutive.

Art. 31 NOTE

La direzione lavori si riserva la possibilità di poter prendere decisioni discordi da quelle ipotizzate sui disegni o nella presente descrizione, qualora fosse necessario in base ad esigenze tecniche di costruzione, comunque con l'impiego di materiali alternativi di qualità uguale o superiore .

IMMOBILIARE CASAFALTA S.r.l.
Via Gandhi, 9 - 25030 ERBUSCO (BS)
C.F. e P. I.V.A. 02828690988



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al V.M.

SETTORE DEI SERVIZI ISTITUZIONALI E COMUNICAZIONI Servizio Legale - Contratti

Repertorio n. 49692

Raccolta n. 40

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI E LA SOCIETÀ
"DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO "CAMPARI" RELATIVO ALL' AREA RICOMPRESA
TRA LE VIE CAMPARI - GRAMSCI - SACCHETTI E VIALE CASIRAGHI (AMBITO 1)
E ALL'AREA RICOMPRESA TRA VIA ARIOSTO E VIALE GRAMSCI (AMBITO 2)
SITE IN COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI,
INCLUSE NEL DETTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE
DI P.R.G. APPROVATO AI SENSI
DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno venti del mese di settembre.

In Sesto San Giovanni, Piazza Della Resistenza n. 20, nella Sala della Giunta Comunale presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me dott. Maria Angela Danzi, Segretario Generale,

sono comparsi i signori:

Capurro arch. Silvia nata a Genova il 22 febbraio 1962, domiciliata per la carica in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, che interviene al presente atto in rappresentanza del:

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, con sede in Sesto San Giovanni, Piazza della Resistenza n. 20, codice fiscale 02253930156

(in seguito denominato "Comune"),

nella sua qualità di Direttore del Settore Urbanistica, autorizzata alla stipulazione di contratti in forza di legge in relazione alla carica rivestita e in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 5 giugno 2006;

Visone dott. Vincenzo nato a Bedford (UK) il 3 novembre 1955, domiciliato per la carica in Milano, Via Filippo Turati 27, che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato e in rappresentanza della Società:

"DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." - o in forma abbreviata **"D.C.M. S.p.A."**, **"DCM S.p.A."**, o **"CAMPARI S.p.A."** con sede in Milano, Via Filippo Turati 27, iscritta nel Registro delle Imprese di Milano al n. 06672120158, e nel R.E.A. al n. 1112227, codice fiscale 06672120158, capitale sociale Euro 29.040.000,00

(in seguito denominata "Società" o "Soggetto Attuatore" o "Parte Cedente"),

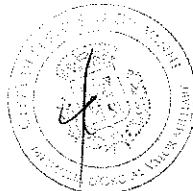
munito degli occorrenti poteri in forza dello Statuto sociale e di deliberazioni del Consiglio di Amministrazione in data 8 novembre 2004, 21 marzo 2005, 3 luglio 2006, i cui verbali - in estratto certificato conforme all'originale dal notaio Stefano Zanardi di Milano rispettivamente in data 18 luglio 2006 al n. 55119 di Repertorio, in data 18 luglio

CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Servizio Legale - Contratti

Atto n. 119

119



2006 al n. 55120 di Repertorio e in data 11 luglio 2006 al n. 55081 di Repertorio - si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "A", "B" e "C".

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo,

premettono quanto segue:

a) la Società "CAMPARI S.p.A." è proprietaria delle aree con soprastanti immobili, costituenti il Programma Integrato di Intervento "Campari", contraddistinte nel catasto del Comune di Sesto San Giovanni come segue:

- in relazione all' AMBITO 1:

Catasto fabbricati - foglio 10

mappali graffiati 135 - 136 sub. 701- 137 - 142 - 144 - 148 - 151 - 152 - 200 sub. 702 - 201 - 202 - 212;

- in relazione all' AMBITO 2:

Catasto fabbricati - foglio 10, mappale 120 (subalterni da 1 a 8);

così come raffigurate nell'estratto di mappa catastale allegato al presente atto sotto la lettera "D";

dette aree hanno la complessiva superficie catastale di mq. 22.930, di cui mq. 21.990 riferibili all' AMBITO 1 dell'intervento e mq. 940 riferibili all' AMBITO 2 dell'intervento.

b) Il Comune di Sesto San Giovanni è dotato di un P.R.G. approvato ai sensi della L.R. 1/2000 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 5 aprile 2004.

c) Le sopra descritte aree, di cui la società sopra indicata è proprietaria, hanno le destinazioni di cui al certificato di destinazione urbanistica allegato. In relazione al sopra citato strumento urbanistico comunale il presente P.I.I. è in variante di P.R.G. per quanto attiene indice di edificazione e destinazione d'uso funzionale.

d) Le aree di cui si tratta hanno formato oggetto nel tempo di interventi edilizi, alcuni dei quali risalenti al periodo dal 1904 al 1940 ed altri successivi, così elencati:

AMBITO 1

1. Nulla Osta alla costruzione di un sopralzo ad uso deposito nello stabile di Viale Monza n. 173 - n. 73/948 progr. del 28 luglio 1948 - prot. gen. n. 21627, Sez. n. 974.

2. Autorizzazione a costruire capannone uso deposito in Viale Monza n. 173 - n. 41/951 progr. dell'8 marzo 1951 - prot. Gen. n. 5047, Sez. n. 247.

3. Autorizzazione a demolire e ricostruire un capannone uso industriale in Viale Gramsci n. 151- n. 222/951 progr. del 18 luglio 1951 - prot. Gen. n. 27662, Sez. n. 2582.

4. Autorizzazione a costruire l'ampliamento dello stabile ad uso industriale in Viale Gramsci n. 153 - n. 175/953 progr. del 27 luglio 1953 - prot. Gen. n. 29715, Sez. n. 1367.

5. Autorizzazione a costruire uno stabile ad uso industriale in Viale Gramsci n. 173- n. 62/955 progr. del 11 maggio 1955 - prot. Gen. n. 14811, Sez. n. 968.

6. Autorizzazione a costruire l'ampliamento dello stabile industriale posto in via Davide Campari n. 7 a due piani fuori terra, della superficie in pianta di mq. duecento circa - n. 91/957 progr. del 1 giugno 1957 - prot. Gen. n. 28315, Sez. n. 1604.

7. Autorizzazione a eseguire l'ampliamento di un piccolo fabbricato di via Campari per ricavarne una cabina per la trasformazione di energia elettrica n. 163/57 progr. del 26 agosto 1957 - prot. Gen. N. 52120, Sez. n. 2882.
8. Autorizzazione a eseguire modifiche e rifacimenti alla copertura e solaio del fabbricato in fregio alla via Sacchetti - n. 67/958 progr. del 6 giugno 1958 - prot. Gen. n. 19169, Sez. n. 1031.
9. Nulla Osta per apertura di una finestra nel muro di fabbrica in fregio alla via D. Campari del 12 giugno 1958 - UT 2236 - Protocollo n. 38237.
10. Autorizzazione a costruire due corpi di fabbricato ad ampliamento dello stabile già esistente, ad uso industriale ed uffici - del 3 marzo 1959 - prot. Gen. n. 09916, Sez. n. 732.
11. Autorizzazione a costruire in viale Gramsci angolo via Sacchetti un fabbricato industriale - n. 193/62 progr. del 7 settembre 1962 - prot. Gen. n. 67260, Sez. n. 2924.
12. Autorizzazione a costruire in via D. Campari un capannone prefabbricato in ferro alle condizioni stabilite dal precario prot. 42891 rep 16958, registrato a Monza il 22/5/1963 al n. 7741 vol. 270 mod. 2 - n. 296/62 progr. del 2 luglio 1963 - prot. Gen. n. 119188, Sez. n. 5664.
13. Autorizzazione a eseguire l'ampliamento del fabbricato esistente in via Campari 7/9 ad uso spogliatoio e mensa operai - n. 8/1965 progr. del 4 marzo 1965 - prot. Gen. n. 06270, Sez. n. 236.
14. Autorizzazione ad eseguire la ricostruzione di un vecchio fabbricato da adibirsi ad uso spogliatoio e mensa operai - n. 50/965 progr. del 17 maggio 1965 - prot. Gen. N. 33112, Sez. n. 1395.
15. Autorizzazione a costruire all'interno di via Campari un locale interrato ad uso deposito alcool - n. 119/66 progr. del 20 dicembre 1966 - prot. Gen. n. 107257, Sez. n. 5173.
16. Autorizzazione ad eseguire opere di restauro conservativo e modifiche interne nello stabile di via Davide Campari, 23 (VILLA CAMPARI) - n. 127/67 progr. del 23 novembre 1967 - prot. Gen. n. 83217, Sez. n. 3975.
17. Autorizzazione a costruire tra via Sacchetti e via Campari un edificio ad uso magazzino e lavorazione liquori - n. 45/68 progr. del 7 agosto 1968 - prot. Gen. N. 49396, Sez. n. 1902. Variante progetto 45/68 del 14 marzo 1969 - prot. Gen. N. 23126, Sez. n. 1009.
18. Autorizzazione a rifacimento e copertura solai del 19 dicembre 1973 - prot. Gen. N. 54250, Sez. n. 2266.
19. Autorizzazione a costruire una cabina di riduzione della pressione gas naturale - n. 38/74 progr. del 12 febbraio 1975 - prot. Gen. N. 99860, Sez. n. 4742.
20. Concessione a costruire all'interno dello Stabilimento posto in via Campari 7/9 una tettoia a struttura metallica e copertura in lastre di ondulux - n. RV 2316 del 21 settembre 1979 - prot. Gen. N. 51153, Sez. N. 2993.

21. Concessione edilizia per la costruzione di un edificio ad uso mensa, spogliatoi e cantina – n. 53/88 di progetto del 27 giugno 1989 – prot. Gen. N. 43721, Sez. N. 2689.
22. Nulla Osta per la trasformazione da mensa-spogliatoi in deposito-cantina dell'edificio di cui alla concessione edilizia protocollo n. 83349/6213 del 27/6/1989 – prot. Gen. N. 80635, Sez. N. 6200 del 10 giugno 1991.
23. Concessione edilizia per la realizzazione dell'impianto di depurazione interrato delle acque industriali – n. 18/96 di progetto del 3 marzo 1997 - prot. Gen. N. 59428, Sez. N. 1189.
24. Concessione edilizia in variante per la realizzazione dell'impianto di depurazione interrato delle acque industriali – n. 18/96 di progetto del 30 gennaio 1998 - prot. Gen. N. 106754, Sez. N. 2098.
25. Concessione edilizia per la modifica della destinazione d'uso (da magazzino a laboratorio) dell'immobile facente parte dello Stabilimento Campari, posto in V.le Casiraghi, 180. Progetto n. 63/2000 del 6 novembre 2000 – Prot. gen. N. 71056 – Prot. Sez. N. 1242.
26. Concessione in sanatoria Prot. Gen. N. 99360, Prot. Sez. n. 545, pratica n. 545, progressivo n. 0742 dell'11-11-2005, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e modifica dei serramenti esterni nei locali ad uso laboratorio posti in Viale Casiraghi, 180 – piano rialzato, censiti con mapp. 200 – foglio 10 del N.C.E.U.
27. Concessione in sanatoria Prot. Gen. N. 99362, Prot. Sez. n. 547, pratica n. 547, progressivo n. 0743 del 9-12-2005, per la trasformazione in spazi produttivi del piano seminterrato dell'edificio posto in Viale Casiraghi, 180 – censiti con mapp. 200 – sub. 701- foglio 10 del N.C.E.U.
28. Concessione in sanatoria Prot. Gen. N. 99361, Prot. Sez. n. 546, pratica n. 546, progressivo n. 0744 del 9-12-2005, per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria e modifica dei serramenti esterni nei locali ad uso laboratorio posti in Viale Casiraghi, 180 – piano rialzato, censiti con mapp. 200 – foglio 10 del N.C.E.U.

AMBITO 2

29. Licenza di costruzione n. 172 rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni il 26 ottobre 1949 al Signor Giovanni Invernizzi per la costruzione di un capannone ad uso autorimessa.
30. Licenza di costruzione n. 43/952 rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni il 3 marzo 1952 al Signor Giovanni Invernizzi per "la costruzione di edificio ad uso casa di abitazione e negozi".
31. Concessione edilizia n. 44/90 del 7 giugno 1991 rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni alla "Davide Campari-Milano S.p.a." con sede in Milano via Turati, 27 prot. Gen. N. 80637 – Sez. N. 6183, per la "ristrutturazione, ad uso ristorazione collettiva, dell'edificio posto in Viale Gramsci n. 203 (con accesso dalla Via Ariosto).
32. Concessione in sanatoria pratica n. 1151 – prot. 101/92 rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni vista la domanda di concessione in sanatoria presentata in data 28

marzo 1986 protocollo n. 23734/746 dalla "Davide Campari-Milano S.p.a." per l'esecuzione di opere edilizie in Viale Gramsci n. 203.

e) Con L.R. 12 aprile 1999 n. 9 è stato disciplinato l'istituto del Programma Integrato di Intervento, avente ad oggetto interventi polifunzionali di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale di porzioni strategiche del territorio.

f) Con successiva deliberazione G.R.L. n. 44161 del 9 luglio 1999 la Giunta Regionale ha approvato apposita Circolare esplicativa della legge, recante altresì l'elenco dei documenti da allegare ai fini dell'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento.

g) Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 81 del 19 dicembre 2000 il Comune di Sesto San Giovanni si è dotato, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 9/99, del documento di inquadramento, successivamente aggiornato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 del 18 luglio 2001 e n. 51 del 25 settembre 2001. Tale documento individua tra gli obiettivi prioritari della programmazione integrata comunale la riqualificazione delle aree comprese nei comparti di trasformazione urbanistica con possibilità di modificare, ove necessario, le prescrizioni attuative delle N.T.A. del P.R.G., di adeguare le funzioni e attività previste, di introdurre elementi di ottimizzazione progettuale sotto l'aspetto sia planivolumetrico che delle tipologie edilizie.

h) Con L.R. 12 marzo 2005 n. 12 è stato nuovamente disciplinato l'istituto del Programma Integrato di Intervento, essendo stata contestualmente abrogata la L.R. 9/1999.

i) Il Comune di Sesto San Giovanni, entrata in vigore la Legge Regionale n. 12/2005 sul Governo del Territorio, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 7 novembre 2005 ha confermato il documento di inquadramento.

l) Relativamente alle aree oggetto del presente P.I.I. è stata presentata proposta di attuazione urbanistica mediante P.I.I. in variante di P.R.G., perfezionata e integrata a seguito di istruttoria tecnica e formale con proposta definitiva, conforme alle predette indicazioni del citato documento di inquadramento, presentata in data 23 dicembre 2005 e definitivamente integrata il 13 febbraio 2006 con contestuale produzione della documentazione, prevista dal punto 8 della citata circolare esplicativa regionale ed in coerenza con la L.R. 12/2005.

m) Le aree interessate dal presente P.I.I. non sono soggette ai vincoli di cui al T.U. in materia di beni culturali e ambientali (D. Lgs. n. 42/2004).

n) La proposta di Programma Integrato è risultata, oltre che conforme alle prescrizioni della L.R. n. 12/05, della Circolare esplicativa regionale e ai criteri ed obiettivi del documento comunale di inquadramento, altresì meritevole di approvazione sotto il profilo dell'organizzazione dei volumi e della distribuzione degli spazi di uso pubblico e delle previste opere di riqualificazione urbana, viabilistica ed ambientale.

o) Gli spazi pubblici risultano dimensionati in termini adeguati rispetto alle vigenti normative regionali e regolamentari locali in materia di standard, con parziale loro monetizzazione.

p) Oneri aggiuntivi sono costituiti da:

1. Riconoscimento al Comune di maggior somma al fine di dotare lo stesso di mezzi finanziari per la miglior urbanizzazione della zona, nella quale si colloca il P.I.I..
2. Concessione al Comune di Sesto San Giovanni, per tre anni, dell'utilizzazione della Villa "Casa Alta", con annesso giardino di pertinenza per soli eventi istituzionali per tre, quattro volte all'anno. Il termine decorre a far tempo dal trasferimento della sede della "CAMPARI S.p.A." da Milano a Sesto San Giovanni e comunque dal 31 dicembre 2008. Alla scadenza del triennio la concessione si rinnoverà automaticamente di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi con un preavviso di tre mesi. Le modalità attuative della concessione di utilizzo della Villa saranno disciplinate con separato accordo.
3. Realizzazione all'interno dei propri fabbricati, da parte del Gruppo Campari di uno spazio, vincolato a museo aziendale, che nella sua attività avrà cura di raccordarsi con il costituendo Sistema Museale della città di Sesto San Giovanni, denominato "Museo dell'Industria e del Lavoro". Con detto sistema museale la "CAMPARI S.p.A." programmerà iniziative socio-culturali di comune interesse coinvolgendo l'Amministrazione Comunale e le altre istituzioni interessate ai vari progetti.

Lo spazio museale sarà strutturato avendo particolare attenzione alla storica presenza della "CAMPARI S.p.A." sul territorio sestese e alla sua identificazione con la Città.

Detto spazio, avente una superficie di mq. 925, si colloca nell'edificio storico del 1904.

La gestione del museo aziendale sarà a totale cura e onere della "CAMPARI S.p.A." che, compatibilmente con le proprie previsioni di visita selezionata, lo renderà fruibile al pubblico, assicurando manutenzione e accessibilità per il pubblico.

q) In conformità alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n. 9/99 e dell'art. 22 del D. Lgs n. 267/2000, comportando l'approvazione del Programma Integrato effetti di variante urbanistica stante la entrata in vigore della L.R. 1/2000 a seguito della vigenza del P.T.C.P. della Provincia di Milano, il Comune di Sesto San Giovanni in data 3 novembre 2003 ha provveduto ad operare secondo il combinato disposto delle Leggi Regionali n. 23/1997 e n. 3/2004, essendosi svolta la procedura prima della entrata in vigore della L.R. 12/2005.

r) In conformità a quanto disposto dagli articoli 91 e 92 della L.R. n. 12/2005 ed alla procedura di cui alla Legge Regionale n. 23/1997, la proposta di P.I.I. di cui si tratta ed annessi allegati è stata, previo avviso di avvio del procedimento ai sensi art. 3 della L.R. n. 1/2000, pubblicata tramite deposito presso la Segreteria Comunale del Comune di Sesto San Giovanni, con pubblicazione del relativo avviso all'albo pretorio e con pubblicazione su un quotidiano locale.

Nel successivo periodo di 15 giorni sono state presentate n. 2 osservazioni.

La Provincia di Milano ha espresso il parere di compatibilità al P.T.C.P. in data 10

maggio 2006 con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 293/06.

Successivamente il Comune di Sesto San Giovanni ha definitivamente approvato il P.I.I. con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 5 giugno 2006, controdeducendo alle osservazioni. Preventivamente al procedimento come sopra articolato, ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/2000, il Comune di Sesto San Giovanni aveva provveduto a pubblicare avviso per raccolta di proposte e valutazioni, in seguito al quale non sono pervenute proposte.

s) In relazione al predetto P.I.I., interessando lo stesso, tra altro, il trasferimento della sede direzionale del Gruppo Campari a Sesto San Giovanni e la chiusura dello stabilimento di produzione di Sesto San Giovanni, con la conseguente concentrazione delle attività produttive nello stabilimento di Novi Ligure, è intervenuto preventivo verbale di Accordo in data 19 giugno 2003 presso il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, seguito da altro verbale di Accordo in data 18 febbraio 2004 e da Processo Verbale di Esame Congiunto ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 10 giugno 2000 n. 218 sottoscritto in data 3 marzo 2004 presso l'Agenzia Regionale per il Lavoro della Regione Lombardia; verbali di accordo che hanno avuto esecuzione.

t) Il P.I.I. definitivamente approvato consta dei seguenti elaborati:

- doc. 0 – Planimetrie di inquadramento territoriale;
- doc. 1 – Stato di fatto e rilievo fotografico;
- doc. 2 – P.R.G.
- doc. 3 – Progetto planivolumetrico composto da:
 - tav. 00 inquadramento territoriale;
 - tav. 1 planimetria aree di progetto;
 - tav. 2 planimetria ambito 1;
 - tav. 3 planimetria ambito 2;
 - tav. 4 a prospetti contesto Via Sacchetti;
 - tav. 4 b prospetti contesto Viale Gramsci;
 - tav. 4 c prospetti contesto Via Campari;
 - tav. 5 assonometria volumetria progetto;
 - tav. 6 rilievo fotografico aereo;
 - tav. 7 rendering progetto;
 - tav. 8 ambito 1 distanze edifici – pareti finestrate;
 - tav. 9 planimetria catastale aree in cessione;
 - tav. 10 aree di massima edificabilità fuori terra ambito 1;
 - tav. 11 aree di massima edificabilità entro terra ambito 1;
 - tav. 12 verifica coni d'ombra (Viale Gramsci – Sacchetti);
 - tav. 13 verifica coni d'ombra (Viale Gramsci – Campari);
 - tav. 14 planimetria ambito 1 coni d'ombra;
 - tav. 15 ambito 2 aree massima edificabilità;

- tav. 16 ambito 2 skyline edifici in progetto;
 - tav. 17 ambito 1 primo livello interrato;
 - tav. 18 ambito 1 secondo livello interrato;
 - doc. 4 – Progetto preliminare opere di urbanizzazione;
 - doc. 5 – Relazione e stima delle opere di urbanizzazione;
 - doc. 6 – Relazione tecnica e norme tecniche di attuazione;
 - doc. 7 – Relazione di valutazione dell'impatto paesistico;
 - doc. 8 – Schema di convenzione;
 - doc. 9 – Relazione economica;
 - doc. 10 – Relazione e dichiarazione conformità geologica;
 - doc. 11 – Analisi delle problematiche ambientali.
 - Studio di traffico;
 - Analisi paesistico ambientale e masterplan aree a verde.
- Con determinazione del Direttore del Settore Urbanistica n. 17 del 19 settembre 2006 è stato approvato il testo definitivo della Convenzione.

Ciò premesso,

le Parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Premesse ed allegati

Le premesse e i documenti allegati fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2) Soggetto Attuatore

La Società "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." si costituisce come Soggetto Attuatore del Programma Integrato di Intervento e in questa qualità, per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, assume nei confronti del COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, che accetta, gli impegni previsti dalla presente convenzione.

Art. 3) Attuazione del Programma Integrato di Intervento

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare completa ed esatta attuazione al Programma Integrato di Intervento nel rispetto dei criteri operativi che seguono, nonché delle previsioni tutte degli elaborati del Programma richiamati alla lettera t) delle premesse.
2. Ai fini del precedente comma il Soggetto Attuatore si impegna a promuovere ed attuare gli eventuali piani di bonifica e/o di messa in sicurezza del compendio immobiliare denominato "Area CAMPARI" nonché, a partire dalla data di validità del presente atto, il Soggetto Attuatore si impegna ad acquisire i titoli abilitativi o a procedere alla presentazione dei titoli abilitativi necessari all'esecuzione degli interventi edilizi in termini compatibili con le scadenze indicate nel Cronoprogramma allegato alla Relazione Economica. Il rilascio dei titoli abilitativi o la presentazione dei titoli abilitativi è subordinato all'effettiva preventiva esecuzione degli interventi stabiliti dall'eventuale progetto definitivo di bonifica e dal relativo Decreto di approvazione ai sensi delle disposizioni legislative vigenti, in quanto sia necessario procedere alla bonifica dell'area.
3. Al momento dell'ultimazione delle costruzioni dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione (verde pubblico), nonché autorizzati e ultimati dagli enti erogatori gli

allacciamenti ai pubblici servizi di rete ad esse afferenti.

4. La configurazione morfologica e progettuale degli edifici e delle altre opere previste dal Programma Integrato di Intervento dovrà essere rispettosa dei caratteri tipologici indicati nel progetto planivolumetrico, ferma restando l'applicazione dell'art. 7, comma 10, della Legge Regionale 23 giugno 1997 n. 23, confermato dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, che potrà avvenire nel rispetto dell'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma stesso su iniziativa del Comune o del Soggetto Attuatore.

Art. 4) Utilizzazione edificatoria

I dati quantitativi del Programma Integrato di Intervento sono i seguenti:

- superficie lorda di pavimento massima ammessa nell' AMBITO 1 per edifici da destinare a residenza e attività compatibili, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento: 12.478 mq., di cui 1.057 mq destinati ad edilizia convenzionata in locazione;
- superficie lorda di pavimento massima ammessa nell' AMBITO 2 per edifici da destinare a residenza quale quota parte edilizia convenzionata in locazione: 1.798 mq.;
- superficie lorda di pavimento massima ammessa per edifici da destinare a funzioni produzione di beni e servizi (uffici) in conformità alle Norme Tecniche di Attuazione del Programma Integrato di Intervento: 9.822,51 mq., di cui 925 mq. vincolati a Museo.
- Parcheggio interrato su due piani di superficie pari a 5.000 mq. e con capacità di circa 200 (duecento) posti auto.

Art. 5) Cessione di aree

1. In relazione ai disposti dell'art. 90 della L.R. n. 12/2005, a quello della L.R. n. 1/2001, alle disposizioni di cui alle N.T.A. del presente P.I.I. e alle disposizioni contenute nel Documento di Inquadramento di cui alla delibera di C.C. n. 81 del 19 dicembre 2000 (modificata e integrata con deliberazioni n. 45 del 18 luglio 2001 e n. 51 del 25 settembre 2001), confermata con delibera di C.C. n. 37 del 7 novembre 2005, la società **"DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A."**, come sopra rappresentata, cede senza corrispettivo in denaro a titolo di standard urbanistico al **COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI**, che come sopra rappresentato accetta ed acquista, i seguenti diritti:

a) la piena proprietà dei seguenti immobili:

- in Comune di Sesto San Giovanni, tra Viale F.lli Casiraghi e Via Sacchetti, area avente la superficie complessiva di mq. 3.050 circa, con soprastanti un fabbricato di mq. 12 circa destinato a cabina di consegna e decompressione gas metano già dismessa e parte di un edificio industriale composto di due piani fuori terra e due piani interrati; il tutto distinto nel catasto del predetto Comune come segue:

Catasto Terreni – foglio 10

mappale 137 (parte)– ente urbano;

mappale 148 (parte)– ente urbano.

Catasto Fabbricati – foglio 10

Parte dell'unità complessivamente così censita:

mappali graffiati 135 – 136 sub. 701- 137 – 142 – 144 - 148 – 151 – 152 – 200 sub. 702 – 201 – 202 – 212, Via Davide Campari n. 7 n. 9, piano T-1-2-S1-S2, categoria D/7, R.C. Euro 229.434,00 (classamento e rendita proposti ex D.M. 701/94), in forza di denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica in data 6 settembre 2006 n. 56802.

Confini:

a nord: restante parte di area a giardino privato al mappale 137;

a est: restante parte di area a giardino privato al mappale 137 e parte di edificio industriale al mappale 148;

a sud: mappale 150 (Via Sacchetti);

a ovest: Viale F.lli Casiraghi.

Per una migliore identificazione degli immobili ceduti in piena proprietà le Parti fanno riferimento all'estratto di mappa che viene allegato al presente atto sotto la lettera "E", nel quale essi sono individuati con colore verde scuro.

Tali aree saranno destinate a parco pubblico con vincolo per il Comune di mantenere tale destinazione.

b) La proprietà, con la riserva di superficie sotto specificata, dei seguenti immobili:

- in Comune di Sesto San Giovanni, Via Sacchetti, area avente la superficie complessiva di mq. 1.450 circa, su cui insiste parte di edificio industriale composto di due piani fuori terra e due piani interrati; il tutto distinto nel catasto del predetto Comune come segue:

Catasto Terreni – foglio 10

mappale 137 (parte)– ente urbano;

mappale 148 (parte)– ente urbano.

Catasto Fabbricati – foglio 10

Parte dell'unità complessivamente così censita:

mappali graffiati 135 – 136 sub. 701- 137 – 142 – 144 - 148 – 151 – 152 – 200 sub. 702 – 201 – 202 – 212, Via Davide Campari n. 7 n. 9, piano T-1-2-S1-S2, categoria D/7, R.C. Euro 229.434,00 (classamento e rendita proposti ex D.M. 701/94), in forza di denuncia di variazione per esatta rappresentazione grafica in data 6 settembre 2006 n. 56802.

Confini:

a nord: restante parte di area a giardino privato al mappale 137 e restante parte di edificio industriale al mappale 148;

a est: restante parte di edificio industriale al mappale 148;

a sud: mappale 150 (Via Sacchetti);

a ovest: restante parte di edificio industriale al mappale 148 e restante parte di area a giardino privato al mappale 137.

02 Per una migliore identificazione degli immobili ceduti in proprietà gravata da diritto di
7, superficie nel sottosuolo, le Parti fanno riferimento all'estratto di mappa che viene
allegato al presente atto sotto la lettera "E", nel quale essi sono individuati con colore
verde chiaro.

6 E' esclusa dalla presente cessione la parte del sottosuolo nella quale verranno edificati i
parcheggi interrati, sulla quale la società cedente si riserva, a tempo indeterminato, il
diritto di superficie, consistente nel diritto di costruire e mantenere la proprietà,
separatamente dal suolo soprastante, dei parcheggi previsti dal Programma Integrato di
Intervento.

0 2. Poichè alla data odierna le porzioni di aree e di edifici oggetto delle cessioni in
contratto non sono ancora dotati di precisa identificazione catastale, il Soggetto
Attuatore si obbliga a presentare a sua cura e spese all'Ufficio del Territorio di Milano il
relativo frazionamento catastale e le denunce di accatastamento o di variazione relative
ai fabbricati, e a stipulare successivamente con il Comune, entro sei mesi dalla data di
stipulazione della presente convenzione, un atto di identificazione catastale degli
immobili ceduti.

3. Qualora la misurazione strumentale delle aree del Programma Integrato di Intervento
dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative alle aree da
cedere al Comune sopra indicate non potranno essere ridotte, dovendosi comunque
rispettare il disegno di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal Programma
Integrato: conseguentemente, eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la
superficie fondiaria e la connessa superficie lorda di pavimento di competenza del
Soggetto Attuatore.

4. La cessione dei diritti di cui al precedente punto 1 ha efficacia traslativa immediata a
decorrere dalla stipulazione della presente convenzione; tuttavia il Soggetto Attuatore
resta nella detenzione degli immobili di cui sopra ai fini della realizzazione delle opere di
urbanizzazione, e le riconsegnerà al Comune dopo l'ultimazione delle stesse.

In particolare, le aree di cui al comma 1 saranno riconsegnate al Comune all'atto di
approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione (sistemazione area
verde) che verranno realizzate da parte del Soggetto Attuatore, collaudo che dovrà
avvenire secondo i criteri, le forme e i termini precisati al successivo art. 8.

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Soggetto Attuatore, tutti
gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti
responsabilità, anche di custodia e manutenzione, resteranno a carico del Soggetto
Attuatore stesso.

Anche in relazione al disposto dell'art. 67, comma 3, della L.R. n. 12/2005, sull'area su
cui grava il diritto di superficie a favore del Soggetto Attuatore sono consentite le opere
accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio interrato.

Art. 5-b/s) Provenienza

1. La Parte cedente dichiara che gli immobili in contratto sono ad essa pervenuti in forza dei seguenti atti:

a) quanto al complesso immobiliare comprendente la villa con giardino denominata "Casa Alta" ed edifici industriali, sito tra Via Campari n. 7 e n. 9, Viale Casiraghi n. 180, Via Sacchetti n. 58 e Viale Gramsci n. 173 (Ambito 1 del P.I.I.):

- atto di compravendita in data 10 giugno 1903 n. 1215/515 di Rep. notaio Davide Clerici;
- atto di fusione per incorporazione della "Immobiliare Casa Alta S.p.A." nella "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." con sede in Milano, Via Manzoni n. 19, stipulato in data 19 dicembre 1967 n. 219453/9587 di rep. notaio Luigi Piontelli, trascritto a Milano il 2 gennaio 1968 ai nn. 1725/1331;
- atto di fusione per incorporazione della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." con sede in Milano, Via Turati n. 27 nella "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." (già FINLUSVIT S.p.A.), stipulato in data 13 maggio 1994 n. 130658/6813 di rep. notaio Salvatore D'Avino, registrato a Milano il 27 maggio 1994 al n. 9009 serie 1B e trascritto a Milano il 15 novembre 1994 ai nn. 92816/577762;

b) quanto al complesso immobiliare ad uso industriale con spogliatoi e servizi delle maestranze al piano seminterrato, sala medica e servizi al piano terreno e mensa al primo piano e palazzina con negozi al piano terra e appartamenti al primo piano, con accesso da Viale Gramsci n. 203 (Ambito 2 del P.I.I.):

- atto di compravendita in data 21 febbraio 1975 n. 81331/18988 di rep. notaio Pietro Cassina, registrato a Milano il 3 marzo 1975 al n. 06072/71 Serie F e trascritto a Milano il 10076/75 dell'anno 1975;
- atto di fusione in data 13 maggio 1994, sopra citato.

2. A tali atti le Parti fanno riferimento per tutti i patti, condizioni, obblighi e servitù ivi contenuti o richiamati.

Art. 5-ter) Stato degli immobili

Gli immobili in contratto vengono ceduti a corpo, nello stato di fatto e di diritto e nella condizione urbanistica in cui si trovano, con ogni inerente diritto, ragione e azione, con tutte le servitù attive e passive, quali competono alla Parte Cedente in virtù dei titoli e del possesso.

Art. 5-quater) Garanzia per evizione

1. La Parte cedente, obbligandosi per l'evizione, garantisce che tutti gli immobili da essi ceduti sono di sua esclusiva e piena proprietà e disponibilità e che sono liberi da vincoli, pesi, ipoteche, diritti di terzi, servitù apparenti e non apparenti e trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 5-quinquies) Rinuncia all'ipoteca legale

Le Parti rinunciano a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale.

Art. 5-sexies) Dichiarazioni urbanistiche

1. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (già art. 18 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47), si allega al presente atto sotto la lettera "F" certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree in oggetto, rilasciato dal Comune di Sesto San Giovanni in data 4 agosto 2006.

2. La Parte Cedente dichiara che da tale data, relativamente alle aree in contratto, non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, la Parte Cedente, come sopra rappresentata, attesta quanto segue:

- che gli edifici oggetto delle cessioni di cui al precedente art. 5 sono stati realizzati in conformità ad autorizzazione a costruire rilasciata dal Comune di Sesto San Giovanni n. 45/68 del 7 agosto 1968 e sua variante del 14 marzo 1969;

- che relativamente agli stessi sono state realizzate opere di modifica in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni:

autorizzazione a costruire n. 38/74 del 12 febbraio 1975;

concessione edilizia n. 18/96 del 3 marzo 1997 e sua variante del 30 gennaio 1998;

- che rispetto agli immobili di cui sopra non sono state apportate ulteriori modifiche richiedenti provvedimenti abilitativi concessori.

Art. 6) Monetizzazione in luogo della cessione di aree

Il fabbisogno di standard urbanistici (aree di interesse pubblico o di interesse generale), generato dagli interventi previsti dal Programma Integrato è pari a mq. 15.510,51. Il P.I.I. reperisce aree e spazi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico in misura pari a mq. 4.500. Conseguentemente il Soggetto Attuatore ha corrisposto al Comune in un'unica soluzione prima della stipulazione della presente convenzione, a titolo di monetizzazione degli standard urbanistici (aree per attrezzature di interesse pubblico o generale) non ceduti, secondo il conteggio contenuto nella relazione economica del P.I.I., l'importo di Euro 2.312.206,00 (duemilionitrecentododicimiladuecentosei), come risulta da quietanza di pagamento rilasciata dalla Tesoreria Comunale in data 19 settembre 2006 n. 5307.

Art. 7) Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare sotto la sua responsabilità, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dal cronoprogramma, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione secondaria, dalle previsioni di spesa del Programma Integrato di Intervento, nonché da quanto sarà previsto dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi delle opere stesse, che saranno assentiti con permesso di costruire gratuito, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- Progettazione e sistemazione dell'area verde del parco pubblico di cui alla cessioni previste dal precedente art. 5, comma 1, lettere a) e b), per una spesa sino alla

concorrenza di Euro 200.000,00 (duecentomila), oltre a I.V.A. e al costo di progettazione.

2. Il progetto esecutivo dell'opera sopradescritta sarà predisposto a cura e spese del Soggetto Attuatore secondo le direttive e i criteri di qualità indicati dal Comune. Il progetto esecutivo dovrà essere predisposto in concomitanza ai progetti degli edifici privati secondo le previsioni del Cronoprogramma allegato alla Relazione economica di cui alla lettera t) delle premesse.

3. Le Parti danno atto che, per l'opera di cui al presente articolo, gli elaborati del Programma Integrato di Intervento indicano i seguenti costi per le opere di urbanizzazione secondaria:

- Euro 200.000,00 (duecentomila), oltre a I.V.A. e al costo di progettazione, per la progettazione e la sistemazione dell'area verde a parco pubblico.

Art. 8) Collaudo delle opere

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione avverrà sotto la costante vigilanza e il controllo tecnico del Comune o di persona da esso incaricata al fine:

- di garantire il perseguimento del miglior risultato;
- di minimizzare i costi degli eventuali ripristini.

2. Entro il termine massimo di trenta giorni dalla data di inizio dei lavori il Comune attribuirà l'incarico del collaudo ad uno o più tecnici abilitati o Commissione di collaudo, di specifica preparazione professionale commisurata alla tipologia e categoria degli interventi, alla loro complessità ed al relativo importo.

3. Il tecnico/i di cui al punto 2 che precede è/sono tenuto/i ad effettuare controllo in corso d'opera al fine di verificare che i lavori siano eseguiti e che le opere siano realizzate conformemente ai progetti approvati dal Comune, nonché a tutte le norme applicabili.

4. Il tecnico/i di cui al precedente punto 2 è/sono tenuto/i a dare tempestiva comunicazione al Soggetto Attuatore di tutte le eventuali irregolarità in ordine alla realizzazione delle opere di cui al punto 1 che fossero riscontrate nel corso delle suddette verifiche in corso d'opera.

5. Il Soggetto Attuatore è tenuto ad eseguire, con la massima sollecitudine possibile e comunque entro i limiti indicati, tutti gli interventi disposti in corso d'opera dal tecnico/i incaricato/i ai sensi del precedente punto 4, nonché dal Collaudatore finale, al fine di rendere le opere conformi a quanto previsto dal progetto esecutivo assentito; in caso di inottemperanza, il Comune potrà provvedere all'esecuzione in danno del Soggetto Attuatore.

6. Entro novanta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori da parte del Soggetto Attuatore, il tecnico collaudatore di cui al punto 2 effettuerà i controlli sulle opere realizzate e all'esito positivo ed in difetto di formali rilievi e/o prescrizioni, rilascerà il certificato di collaudo finale.

Del prolungarsi delle operazioni rispetto al predetto termine e delle relative cause, il

Collaudatore trasmette formale comunicazione al Comune con l'indicazione dei provvedimenti da assumere per la ripresa e il completamento delle operazioni di collaudo. Nel caso di ritardi attribuibili al collaudatore, il Comune assegna un termine non superiore a trenta giorni per completamento delle operazioni, trascorso inutilmente il quale procede alla revoca dell'incarico, ferma restando la responsabilità del suddetto Collaudatore per i danni che dovessero derivare da tale inadempienza.

7. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dichiarare finiti i lavori delle opere a verde (in presenza di tappeti erbosi) non prima che l'inerbimento sia visibile e completato.

8. Il Soggetto Attuatore si obbliga a garantire le specie arboree ed arbustive per un periodo pari a sessanta giorni dal periodo di prima vegetazione utile successiva a tre mesi dalla data del certificato parziale (collaudo + tre mesi + prima vegetazione + sessanta giorni); tale garanzia si intende comprensiva delle prestazioni necessarie a mantenere in buono stato di conservazione le specie arboree ed arbustive (es. bagnature di soccorso e relative sostituzioni in caso di moria). Il buono stato di conservazione verrà verificato alla fine del periodo di garanzia.

9. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo, che dovrà avvenire entro trenta giorni dalla trasmissione del certificato stesso, costituisce presupposto per la riduzione delle garanzie fidejussorie alle condizioni e secondo le modalità stabilite al successivo art. 14.

10. Dal momento della favorevole conclusione del collaudo definitivo il Soggetto Attuatore procederà alla restituzione della detenzione dell'area al Comune e alla consegna allo stesso delle opere realizzate. L'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera resterà a carico del Soggetto Attuatore per cinque anni consecutivi dal momento della consegna dell'opera al Comune. Le spese del collaudo in corso d'opera e del collaudo finale saranno interamente a carico del Soggetto Attuatore. Le parcelle del tecnico collaudatore dovranno essere predisposte secondo le tariffe professionali vigenti e/o risultare vidimate dai competenti Ordini professionali. Gli importi relativi alle parcelle dei professionisti dovranno essere versati al Comune subito dopo l'affidamento dell'incarico di collaudo; il Comune provvederà a liquidare direttamente i professionisti incaricati nei termini indicati nei singoli disciplinari di incarico.

Art. 9) Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'esecuzione degli interventi privati previsti dal Programma Integrato di Intervento ammontano a 2.385.674,00 (duemilionitrecentottantacinquemilaseicentosettantaquattro).

2. A parziale scomputo di questi oneri il Soggetto Attuatore esegue l'opera di urbanizzazione secondaria – sistemazione dell'area verde descritta al precedente art. 7 – il cui costo viene stimato in Euro 200.000,00 (duecentomila) al netto di I.V.A. e costo di progettazione. L'importo definitivo dell'opera suddetta è stabilito in sede di collaudo.

3. Qualora il costo dell'opera di urbanizzazione secondaria di cui al comma 1 dell'art. 7,

così come determinata nel computo metrico estimativo, che dovrà essere allegato al progetto esecutivo dell'opera stessa, risultasse inferiore all'importo dianzi indicato di Euro 200.000,00 (duecentomila) oltre I.V.A. e costo di progettazione, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a liquidare l'eventuale differenza al Comune entro 30 (trenta) giorni dall'intervenuto accertamento tra costo stimato e costo effettivamente sostenuto.

Art. 10) Contributo sul costo di costruzione

Il Soggetto Attuatore è tenuto a versare al Comune un contributo percentuale sul costo di costruzione che, oggi stimato in Euro 1.197.358,19 (unmilionecentonovantasettemilatrecentocinquantotto e diciannove centesimi) verrà meglio determinato all'atto del rilascio dei singoli permessi di costruire o alla presentazione degli altri titoli abilitativi alla realizzazione degli edifici a destinazione privata in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di determinazione del contributo, in allora vigenti.

Art. 11) Obblighi aggiuntivi

1. Al fine di dotare il Comune di mezzi finanziari per la miglior urbanizzazione della zona nella quale si colloca il P.I.I., il Soggetto Attuatore si obbliga nei confronti del Comune ad integrare l'importo risultante dalla sommatoria di:

- monetizzazione aree a standard;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, comprendenti l'opera eseguita a scomputo oneri;
- contributo sul costo di costruzione;

sino a raggiungere l'importo di Euro 8.330.000,00 (ottomilionitrecentotrentamila).

La somma risultante a favore del Comune, pari a Euro 2.434.761,81 (duemilioniquattrocentotrentaquattromilasettecentosessantuno e ottantuno centesimi), sarà versata secondo le modalità di rateizzazione previste dal Regolamento comunale.

2. Trasferimento a Sesto San Giovanni della propria sede direzionale, attualmente ubicata in Milano, Via Turati 27, entro il 31 dicembre 2008, secondo le previsioni temporali del Cronoprogramma allegato alla Relazione Economica.

3. Concessione per 3 (tre) anni al Comune di Sesto San Giovanni dell'utilizzazione a titolo gratuito della Villa "Casa Alta", con annesso giardino di pertinenza della stessa, per soli eventi istituzionali e fino a un numero di quattro volte all'anno a far tempo dal trasferimento della sede della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." da Milano a Sesto San Giovanni, e comunque dal 31 dicembre 2008. Alla scadenza del triennio la concessione si rinnoverà automaticamente di anno in anno, salvo disdetta da comunicarsi con un preavviso di tre mesi. Le modalità attuative della concessione dell'utilizzo della Villa verranno disciplinate con separato accordo.

4. Realizzazione all'interno dei propri fabbricati, da parte del Gruppo Campari, di uno spazio destinato a museo aziendale, che nella sua attività avrà cura di raccordarsi con il costituendo Sistema Museale della Città di Sesto San Giovanni, denominato "Museo dell'Industria e del Lavoro". La "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." programmerà col

sistema museale iniziative socio-culturali di comune interesse, coinvolgendo l'Amministrazione Comunale e le altre istituzioni interessate ai vari progetti.

Lo spazio museale sarà strutturato avendo particolare attenzione alla storica presenza della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." sul territorio sestese e alla sua identificazione con la Città.

Detto spazio, avente una superficie di circa mq. 925, si colloca nell'edificio storico del 1904.

La gestione del museo aziendale sarà a totale cura e onere della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." che, compatibilmente con le proprie previsioni di visita selezionata, lo renderà fruibile al pubblico, provvedendo alla manutenzione ed a quanto necessario per l'accesso del pubblico.

5. Mantenimento, nel limite temporale massimo di validità della presente convenzione, dell'edificio attualmente adibito a laboratorio di analisi asservito alle attività produttive svolte in altri siti industriali del Gruppo. Cessando l'attività di servizio a favore del Gruppo, previo accordo con l'Amministrazione Comunale detto edificio potrà essere destinato a funzioni di interesse pubblico o di interesse generale o, in difetto, demolito.

Art. 12) Obbligo di convenzionamento di quota della realizzanda S.I.p. residenziale

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare una superficie di 2.855 mq. di S.I.p. pari al 20% circa della superficie residenziale che verrà realizzata, destinata ad edilizia Convenzionata in locazione. L'edilizia convenzionata sarà realizzata nell' AMBITO 2 del P.I.I. utilizzando totalmente la S.I.p. esistente pari a circa 1.798 mq.

La restante S.I.p. destinata ad Edilizia Convenzionata, pari a circa 1.057 mq., sarà realizzata nell'AMBITO 1 del P.I.I. costituendo quota parte della S.I.p. degli edifici destinati a residenza libera.

Il Soggetto Attuatore si obbliga alla effettiva realizzazione della predetta S.I.p. destinata ad Edilizia Convenzionata e a cedere in locazione le unità immobiliari, costituenti tale S.I.p. convenzionata, per la durata di anni sei rinnovabile per altri sei, ad un canone di locazione concordato con il Comune ed Associazioni di categoria, sostitutivo dell'equo canone ai sensi della Legge n. 431/1998. L'accordo sarà perfezionato entro tre mesi dall'avvenuta dichiarazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori e sarà garantito nel modo previsto al successivo art. 14.

2. In caso di inadempimento dell'obbligo di locare la S.I.p. convenzionata, pari a mq. 2.855, al canone concordato con il Comune, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a pagare al Comune, a titolo di penale, la somma di Euro 258,22 per ogni mq. di S.I.p. destinato ad edilizia convenzionata in locazione non locato al canone concordato con il Comune nel rispetto delle obbligazioni assunte, e quindi un importo massimo di Euro 737.218,10, fermo restando che il Comune di Sesto San Giovanni ha titolo ad agire nei confronti del Soggetto Attuatore per il rispetto dell'obbligo di locazione assunto con la presente convenzione, indipendentemente dalla penale incamerata.

Art. 13) Utilizzazione edificatoria mediante leasing

L'intervento di cui al presente P.I.I., che prevede la realizzazione di edificazione ad uso Terziario (produttivo di servizi) per una superficie complessiva di mq. 9.822,51, atta ad ospitare tra l'altro anche la sede direzionale della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." e di altre edificazioni della superficie di circa mq. 14.276 da destinare ad Edilizia Residenziale, potrà aver luogo anche mediante contratti di leasing per cessione e locazione finanziaria.

Art. 14) Garanzie

1. Il Soggetto Attuatore, a garanzia della completa, esatta e tempestiva esecuzione delle obbligazioni e opere previste dal Programma Integrato di Intervento, all'atto della stipula della presente convenzione, consegna al Comune le seguenti polizze fidejussorie bancarie "a prima richiesta", con durata annuale e rinnovo automatico fino a dichiarazione liberatoria da parte del Comune, rilasciate in data 14 settembre 2006, con firme autenticate dal notaio Pietro Sormani di Milano rispettivamente al n. 339347, al n. 339346 e al n. 339348 di Repertorio, dalla "BANCA INTESA S.p.A." - Divisione Corporate - Centro Large Corporate Milano, Piazza della Scala n. 6;

- fidejussione n. 4275/798417/1/3117/2006 di Euro 200.000,00 (duecentomila) a garanzia degli impegni assunti all'art. 7, importo pari al costo dell'opera di urbanizzazione da realizzarsi, come stimato dal già citato preventivo sommario, rivalutato con l'indice ISTAT vigente alla data della stipulazione del presente atto; detta fidejussione è soggetta a svincolo proporzionale, da effettuarsi con scadenza trimestrale per l'importo corrispondente alla somma del 90 % (novanta per cento) dei valori degli Stati di Avanzamento Lavori inerenti l'esecuzione dell'opera in oggetto redatti nel periodo cui si riferiscono, dovendosi considerare il residuo 10 % (dieci per cento) quale garanzia per le eventuali opere o interventi richiesti in sede di collaudo. Le quote della fidejussione non svincolate in corso d'opera saranno svincolate a seguito dell'approvazione dell'atto di collaudo. In caso di mancata tempestiva esecuzione delle opere di cui al precedente art. 7, o delle opere ordinate dal Collaudatore, e dopo opportuna diffida ad adempiere, il Comune provvederà d'ufficio avvalendosi della suddetta garanzia fidejussoria.
- Fidejussione n. 4275/798417/2/3118/2006 di Euro 2.434.762,00 (duemilioni quattrocentotrentaquattromilasettecentosessantadue), valutata in correlazione all'impegno assunto all'art. 11.1 pari al contributo aggiuntivo di urbanizzazione stimato. In caso di mancato pagamento delle somme dovute, ai sensi del precedente art. 11.1, e dopo opportuna diffida ad adempiere, il Comune provvederà ad escutere la suddetta polizza fidejussoria.
- Fidejussione n. 4275/798417/3/3119/2006 di Euro 737.218,10 (settecentotrentasettemiladuecentodiciotto e dieci centesimi) quale garanzia per il pagamento delle penali di cui al precedente art. 12, comma 2.

Tale garanzia sarà restituita dal Comune al Soggetto Attuatore al momento della dimostrazione, da parte di quest'ultimo, di avere dato in locazione i 2.855 mq. di

S.l.p. di edilizia convenzionata nel rispetto delle condizioni di cui al precedente art.

12.

2. Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a rilasciare, prima della consegna dei lavori previsti all'art. 7, una polizza assicurativa postuma decennale per un importo complessivo di Euro 200.000,00 (duecentomila) per responsabilità civile verso terzi e per rischi di rovina totale o parziale dei manufatti e delle opere eseguite a scampo di oneri d'urbanizzazione, ovvero per rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

Il Comune potrà avvalersi della suddetta garanzia prevista per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione anche per l'esecuzione degli interventi previsti dall'art. 8, comma 5, in danno del Soggetto Attuatore.

Art. 15) Obbligazioni degli aventi causa

1. Qualora il Soggetto Attuatore proceda ad alienazione dei fabbricati e/o delle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento o di loro quote parte, esso dovrà far assumere dagli altri aventi causa, mediante apposita pattuizione di acollo cumulativo, non liberatorio per l'accolante, contenuta nell'atto di acquisto, tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente convenzione.

Pertanto nella suddetta ipotesi di alienazione totale o parziale degli immobili oggetto del Programma di Intervento, il Soggetto Attuatore e i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno solidalmente responsabili verso il Comune, per quanto rispettivamente acquistato, dell'adempimento degli obblighi previsti dalla presente convenzione, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole contrattuali, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

2. Qualora il Soggetto Attuatore, contrariamente a quanto previsto al precedente comma 1, abbia ommesso di fare assumere dagli acquirenti alcuni degli obblighi di cui alla presente Convenzione, in mancanza di solidarietà con gli aventi causa il Soggetto Attuatore continua comunque a rimanere, anche in caso di alienazione degli immobili, obbligato e responsabile nei confronti del Comune.

3. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

4. Il Comune fa sin d'ora espressa riserva di azione ai sensi dell'art. 1274 del Codice Civile.

5. Sia nell'ipotesi di alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti dello stesso, le garanzie di cui al precedente art. 14 non potranno venir meno e non potranno essere estinte, o ridotte, se non dopo che i successori, o aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonee e analoghe garanzie a sostituzione di quelle a mani del Comune.

Art. 16) Spese tecniche

1. Tutte le spese tecniche relative e conseguenti alla presente Convenzione saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

2. Il Soggetto Attuatore ha provveduto a pagare al Comune, a titolo di rimborso spese legali e spese tecniche di istruttoria per il Programma Integrato di Intervento, la somma di Euro 20.000,00 (ventimila) come risulta dalla quietanza di pagamento rilasciata dalla Tesoreria Comunale in data 19 settembre 2006 n. 5309.

Art. 17) Vincoli di inedificabilità

Il Soggetto Attuatore si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nelle tavole di azionamento del Programma Integrato di Intervento risultano indicate libere da edificazione.

Art. 18) Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire o di altri titoli abilitativi agli interventi edilizi

Il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di altri titoli abilitativi per le opere edilizie previste dalla presente Convenzione, è subordinato, oltre che al rispetto delle condizioni di bonifica, ove necessaria, anche alla dimostrazione, da parte dei richiedenti, o dei presentatori, del rispetto di tutte le disposizioni statali e regionali vigenti in materia di scarichi nella fognatura, nel corso d'acqua e nel sottosuolo.

Art. 19) Durata della Convenzione

La presente Convenzione ha durata di dieci anni dalla stipulazione per quanto concerne la realizzazione degli edifici destinati a edilizia privata e loro pertinenze, mentre per l'opera di urbanizzazione il termine per la sua realizzazione è definito dal Cronoprogramma allegato alla Relazione Economica di cui alla lettera t) delle premesse.

Art. 20) Efficacia della Convenzione

La presente Convenzione viene stipulata entro dodici mesi dalla definitiva approvazione del Programma Integrato di Intervento da parte del Consiglio Comunale, e quindi nel rispetto del termine previsto dall'art. 93 della Legge Regionale 12 marzo 2005 n. 12 a pena di decadenza del Programma stesso ad ogni effetto, compreso quello di Variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Art. 21) Trascrizione

La presente Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 22) Norma di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si fa riferimento alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia.

Art. 23) Trattamento fiscale

1. Le Parti dichiarano che i trasferimenti immobiliari di cui al presente atto non sono da intendere rilevanti ai fini dell'I.V.A., in quanto cessioni di aree in esecuzione di convenzione di lottizzazione, e in particolare per l'attuazione di strumento urbanistico esecutivo con valore di piano particolareggiato; ciò ai sensi dell'art. 51 della Legge 21 novembre 2000 n. 342.

2. Le Parti chiedono pertanto l'applicazione del seguente trattamento fiscale:

- imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'art. 1, 6° comma, della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131;

- imposte ipotecaria e catastale in misura fissa ai sensi dell'art. 2 della Tariffa allegata al D.P.R. 31 ottobre 1990 n. 347.

3. Si richiede l'esonero dalla tassazione delle garanzie fideiussorie ai sensi del combinato disposto dell'art. 5 della tabella (atti per i quali non vi è obbligo di chiedere la registrazione) allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e dell'art. 54 del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

Art. 24) Allegati

A) Estratto conforme all'originale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." in data 8 novembre 2004;

B) Estratto conforme all'originale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." in data 21 marzo 2005;

C) Estratto conforme all'originale di deliberazione del Consiglio di Amministrazione della "DAVIDE CAMPARI-MILANO S.p.A." in data 3 luglio 2006;

D) Estratto di mappa catastale;

E) Estratto di mappa con individuazione delle aree oggetto di cessione;

F) Certificato di destinazione urbanistica.

Del presente atto io Segretario Generale ho dato lettura alle Parti che, approvandolo e confermandolo, con me lo sottoscrivono, omessa la lettura degli allegati per espressa volontà delle Parti stesse.

Questo atto, scritto a macchina e a mano da persona di mia fiducia, consta di nove fogli di cui occupa trentaquattro intere facciate e fin qui della trentacinquesima.

IL COMUNE

f.to Silvia Capurro

IL SOGGETTO ATTUATORE

f.to Vincenzo Visone

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Maria Angela Danzi

Registrato Agenzia delle Entrate di
Monza 2 in data 12 ottobre 2006
Al n. 3011 serie 1 con Euro 504,00

Trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Milano
Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione
Di Milano 2 il 19 ottobre 2006 ai numeri 159717/ 83306

ALLEGATO 'A'

n. 49692/40 J. Ref

ESTRATTO DEL VERBALE DELLA SEDUTA
DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
DELL'8 NOVEMBRE 2004

In Milano, alle ore 11 del giorno 8 novembre 2004, presso la sede di Davide Campari-Milano S.p.A., in via Filippo Turati 27, si è riunito, regolarmente convocato con telefax del 28 ottobre 2004 inviato a tutti gli Amministratori e Sindaci, il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente

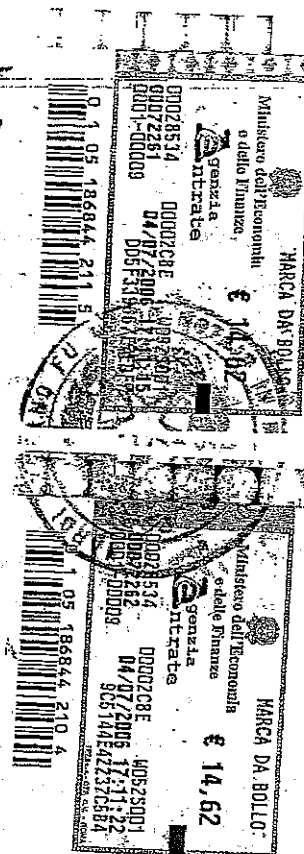
ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione della relazione trimestrale al 30 settembre 2004;
2. Prospettive 2005;
3. Andamento dell'attività e relazione degli amministratori delegati sugli argomenti di cui all'art. 19 dello Statuto, anche ai sensi dell'art. 150 T.U.F.;
4. Realizzazione di uffici direzionali in Sesto San Giovanni e delibere connesse;
5. Vendita di immobili non strumentali;
6. Acquisto di ulteriore partecipazione in Skyy Spirits, LLC;
7. Attribuzione di stock option e deleghe relative;
8. Fissazione calendario riunioni per adempimenti obbligatori anno 2005;
9. Conferma delle sedi secondarie già della incorporata Campari-Crodo S.p.A.;
10. Varie ed eventuali.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione i signori: dott. Luca Garavoglia, Presidente, avv. Luca Cordero di Montezemolo, dott. Cesare Ferrero, avv. Franco Grande Stevens, dott. Paolo Marchesini, dott. Giovanni Rubboli, Ambasciatore Renato Ruggiero, dott. Stefano Saccardi, dott. Vincenzo Visone e dott. Anton Machiel Zondervan.

Assente giustificato il dott. Marco P. Perelli-Cippo.

E' presente l'intero Collegio Sindacale nelle persone dei signori: avv. Umberto Tracanella, Presidente, dott. Alberto Lazzarini e dott. Antonio Ortolani.



Assistono inoltre, con il consenso di tutti gli intervenuti, le signore Anna Montersino e Grazia Melacca, interpreti professionali, che interpretano la seduta da e in inglese.

Assume la presidenza della seduta il Presidente dott. Luca Garavoglia il quale, constatata la regolarità della convocazione e la validità della seduta, con il consenso unanime dei presenti invita il dott. Stefano Saccardi a fungere da Segretario, mettendo quindi in discussione come segue gli argomenti all'ordine del giorno.

Sul n. 1 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 2 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 3 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 4 dell'O.d.G.

Il Presidente ricorda che, nel quadro del piano di riorganizzazione industriale e immobiliare, di cui il Consiglio si è già occupato anche nella seduta del 12 maggio 2003, la Società ha proceduto alla vendita del complesso immobiliare in Milano, Via Filippo Turati nn. 25 e 27 e Via Bonaventura Cavalieri n. 4, stipulando contestualmente un contratto di locazione per continuare ad utilizzare i locali di Via Turati fino al 30 giugno 2008. Nel frattempo è prevista la dismissione delle attività produttive dello stabilimento di Sesto S. Giovanni per trasferirle a Novi Ligure nel nuovo sito produttivo, analogamente a quanto già realizzato per le attività produttive di Termoli. Questo piano va ancora completato con la riqualificazione urbanistica del sito di Sesto S. Giovanni ove è attualmente ubicato lo stabilimento in via di dismissione.

Il Presidente invita quindi l'Amministratore Delegato dott. Stefano Saccardi a voler relazionare il Consiglio circa i contenuti di tale piano di riqualificazione.

Il dott. Saccardi espone che da tempo sono in atto trattative tra la Società e l'Amministrazione Comunale di Sesto S. Giovanni per la realizzazione di detta riqualificazione, trattative che hanno determinato l'Amministrazione ad accogliere le istanze della Società tese ad ottenere:

- la trasformazione urbanistica dell'area avente allo stato destinazione industriale, in area con destinazione parte a terziario e parte a residenziale, mediante Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) in variante;
- la facoltà di realizzare una Superficie Lorda di Pavimenti (SLP) pari a mq 10.000 circa quanto al terziario e di mq 14.000 circa quanto al residenziale, di cui il 20% da destinarsi ad edilizia convenzionata da realizzarsi anche al di fuori dell'area;
- la definizione degli oneri di urbanizzazione, *standard* urbanistici, contributo sul costo di costruzione e oneri aggiuntivi quantificabili in € 8.200.000 circa.

Questi punti saranno oggetto di convenzione unitamente agli obblighi che la Società assumerà nei confronti del Comune, e precisamente:

- il trasferimento degli uffici direzionali da Milano a Sesto San Giovanni;
- la cessione al Comune di Sesto San Giovanni di mq 4.500 di terreno a verde pubblico a titolo di *standard* urbanistico;
- la cessione al Comune di Sesto di Sesto San Giovanni, senza corrispettivo, di capacità edificatoria pari a mq 1.500 di SLP residenziale, dei mq 14.000 globali;
- la conservazione della Villa Casa Alta, dell'edificio adibito a laboratorio di analisi e della parte storica dell'attuale stabilimento risalente al 1904;
- una recinzione della porzione del sito di nuova edificazione che consenta la godibilità visiva da parte del pubblico del verde privato.

Il Presidente invita quindi il Consiglio a deliberare in ordine a tali accordi e, dopo breve discussione, il Consiglio unanime

delibera

- di stipulare gli atti per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale di Sesto San Giovanni, allo stato adibita alle attività produttive della Società, in

particolare la stipula delle convenzioni con il Comune di Sesto San Giovanni necessarie anche per l'assolvimento degli obblighi previsti dalla normativa della Regione Lombardia e dal Piano Regolatore Generale della Città di Sesto San Giovanni, con impegno della Società a pagare a titolo di oneri di urbanizzazione, standard urbanistici, contributo sul costo di costruzione e oneri aggiuntivi l'importo di € 8.200.000 o il diverso importo che sarà meglio determinato in convenzione, a cedere al Comune di Sesto di Sesto San Giovanni a titolo gratuito di capacità edificatoria pari a mq 1.500 di SLP, nonché una porzione di area a verde pubblico di mq 4.500, a titolo di standard urbanistici;

- di conferire procura, in via disgiunta, a ciascuno degli Amministratori Delegati *pro tempore* della Società, affinché rappresentino, con firma libera, la Società nelle convenzioni con il Comune di Sesto San Giovanni necessarie per la riqualificazione urbanistica dell'area industriale ora adibita ad unità produttiva della Società e in tutti gli atti e contratti necessari od opportuni per dare attuazione alla presente delibera, compresi gli atti di cessione a titolo gratuito al Comune medesimo di capacità edificatoria pari a mq 1.500 di SLP, nonché di una porzione di area da destinarsi a verde pubblico di mq 4.500, a titolo di standard urbanistici, pagando a titolo di oneri di urbanizzazione e standard urbanistici € 8.200.000 o il diverso importo che sarà meglio determinato in convenzione.

Il tutto, con facoltà di nominare procuratori speciali che rappresentino gli Amministratori Delegati *pro tempore* della Società in tutto o in parte negli atti di cui alla presente delega.

Riprende quindi la parola il dott. Saccardi per riferire al Consiglio l'opportunità di cedere a operatore immobiliare la porzione di area necessaria alla edificazione della quota di edilizia residenziale.

Il valore di cessione di detta area, secondo rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare, non dovrebbe essere inferiore a € 750/mq. edificabile.

Il Consiglio, dopo avere approfondito la questione, unanime

delibera

Il Consiglio preso atto della convenienza ed utilità di realizzare la porzione di edilizia convenzionata anche al di fuori dell'area in questione, unanime
delibera

- di dare mandato agli Amministratori Delegati *pro-tempore* di individuare l'area in cui realizzare il comparto di edilizia convenzionata acquistandone la proprietà al prezzo di mercato e di compiere in via disgiunta tutti gli atti necessari per assolvere l'obbligo di cui in premessa.

Il tutto, con facoltà di nominare procuratori speciali che rappresentino gli Amministratori Delegati *pro tempore* della Società in tutto o in parte negli atti di cui alla presente delibera.

Riprende infine la parola il dott. Saccardi per riferire sulla necessità di stipulare contratti di appalto di progettazione e costruzione, nonché tutti gli atti connessi e conseguenti alla costruzione dei nuovi uffici direzionali della Società, come pure contratti di appalto per interventi conservativi e di ristrutturazione degli edifici storici e per la sistemazione delle aree di pertinenza, evidenziando, ove possibile, l'opportunità di conferire l'appalto per la realizzazione del progetto al medesimo operatore immobiliare che acquisirà la porzione di area e la capacità volumetrica per la costruzione della parte residenziale.

Secondo dati rilevati sul mercato immobiliare il costo di costruzione dell'edificio a terziario, compresa la sistemazione delle aree di pertinenza e la ristrutturazione dell'edificio storico risalente al 1904 sono stimabili allo stato in € 1.800/2.300 mq.

Il Consiglio, discusso l'argomento, unanime
delibera

- di conferire procura, in via disgiunta, a ciascuno degli Amministratori Delegati *pro tempore* della Società affinché rappresentino, con firma libera, la Società nella stipula dei contratti d'appalto necessari alla progettazione e costruzione dell'edificio a uso terziario, destinato alla sede degli uffici direzionali della Società, e quelli per la ristrutturazione dell'edificio storico e delle aree di

pertinenza nonché nella sottoscrizione degli atti per l'ottenimento delle autorizzazioni e licenze necessarie per la realizzazione delle opere tutte.

Il tutto, con facoltà di nominare procuratori speciali che rappresentino gli Amministratori Delegati *pro tempore* della Società in tutto o in parte negli atti di cui alla presente delibera.

Sul n. 5 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 6 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 7 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 8 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 9 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 10 dell'O.d.G.

OMISSIS

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 12,30 circa.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

F.to (dott. Luca Garavoglia)

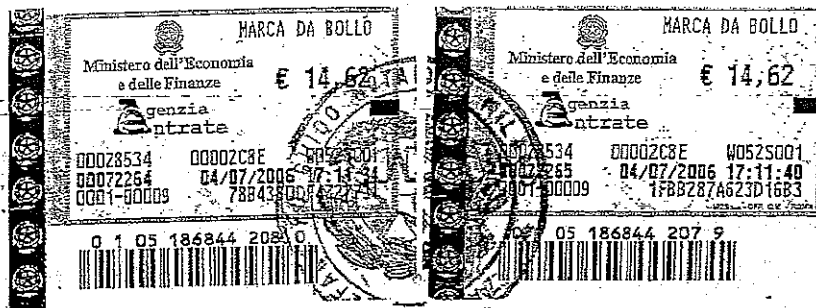
F.to (dott. Stefano Saccardi)

N. 55449 di repertorio

Certifico io sottoscritto Dottor Stefano Zanardi Notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che il presente estratto è conforme al suo originale esistente sul libro Verbali Consiglio di Amministrazione della Società: Davide Campari Milano S.p.A. con sede in Milano via Turati n. 27 iscritta al Registro delle Imprese di Milano con Codice Fiscale n. 06672120158 e R.E.A. N. 1112227 libro bollato, vidimato in conformità di legge e regolarmente tenuto, dato atto che le parti omesse non contraddicono nè infirmano quelle sovrariportate.

Milano 17/18 Luglio 2006





ALLEGATO "B"

Il n. 49692/10 L.Rp

**ESTRATTO DEL VERBALE DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE DEL 21 MARZO 2005**

In Milano, alle ore 11 del giorno 21 marzo 2005 presso la sede di Davide Campari-Milano S.p.A., in via Filippo Turati 27, si è riunito, regolarmente convocato con telefax del 14 marzo 2005 inviato a tutti gli Amministratori e Sindaci, il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Approvazione del progetto di bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2004;
2. Approvazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2004;
3. Esame relazione Comitato Audit;
4. Esame relazione Comitato Remunerazione e Nomine; delibere conseguenti;
5. Approvazione proposta di frazionamento delle n. 29.040.000 azioni ordinarie in circolazione, da nominali € 1,00 ciascuna, in n. 290.400.000 azioni ordinarie di nuova emissione, da nominali € 0,10 ciascuna, aventi le stesse caratteristiche delle azioni ordinarie in circolazione, con assegnazione di n. 10 azioni di nuova emissione in sostituzione di ogni azione ordinaria in circolazione. Approvazione della relazione illustrativa degli amministratori all'assemblea e adempimenti conseguenti;
6. Approvazione relazione illustrativa degli amministratori all'assemblea relativamente alla delibera sulla proposta di acquisto e/o alienazione di azioni proprie;
7. Approvazione relazione sulla *Corporate Governance*;
8. Delega di poteri in materia ambientale, di salute e sicurezza sul lavoro;

9. Revoca di membro del Collegio sindacale della Fondazione Campari Onlus e nomina di nuovo membro del Collegio stesso;

10. Andamento dell'attività e relazione degli amministratori delegati sugli argomenti di cui all'art. 19 dello Statuto, anche ai sensi dell'art. 150 T.U.F. e art. 2381 cod.civ.;

11. Integrazione della delibera dell'8 novembre 2004 relativa alla realizzazione di uffici direzionali in Sesto San Giovanni;

12. Convocazione di assemblea ordinaria e straordinaria; deliberazioni in ordine al pagamento del dividendo e alla relazione sulle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea;

13. Varie ed eventuali.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione i signori: dott. Luca Garavoglia, Presidente, dott. Cesare Ferrero, avv. Franco Grande Stevens, dott. Paolo Marchesini, dott. Giovanni Rubboli, amb. Renato Ruggiero, dott. Stefano Saccardi, dott. Vincenzo Visone e dott. Anton Machiel Zondervan. Assenti giustificati i signori: avv. Luca Cordero di Montezemolo e dott. Marco P. Perelli-Cippo.

Sono presenti per il Collegio Sindacale i signori: avv. Umberto Tracanella, Presidente, e dott. Alberto Lazzarini. Assente giustificato il dott. Antonio Ortolani.

Partecipano inoltre, con il consenso di tutti gli intervenuti, le signore Mariacristina Carbone e Grazia Melacca, interpreti professionali, che interpretano da e in inglese la seduta.

Assume la presidenza della seduta il Presidente dott. Luca Garavoglia il quale, constatata la regolarità della convocazione e la validità della seduta,

con il consenso del Consiglio invita il dott. Stefano Saccardi a fungere da Segretario della seduta. Si passa quindi alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno come segue.

Sul n. 1 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 2 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 3 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 4 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 5 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 6 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 7 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 8 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 9 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 10 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 11 dell'O.d.G.

In ordine alla situazione della riqualificazione urbanistica dell'area dello stabilimento di Sesto San Giovanni, il Presidente informa il Consiglio che il 21 febbraio 2005 è stata presentata all'Amministrazione Comunale la proposta preliminare di Programma Integrato di Intervento, che è all'esame degli uffici tecnici comunali per la verifica della compatibilità dei parametri progettuali con gli strumenti urbanistici.

Ora, prosegue il Presidente, nell'ambito di detto esame che tende a valutare tra l'altro le volumetrie richieste, gli standard urbanistici, le opere a scomputo (parcheggi interrati ad uso pubblico, area a verde pubblico, edilizia convenzionata), si ha motivo di ritenere che probabilmente, in relazione alla consistenza delle volumetrie progettuali, l'Amministrazione potrebbe richiedere una integrazione dell'importo già deliberato dal Consiglio di € 8.200.000 fino alla concorrenza di € 10.000.000.

Il Consiglio, all'unanimità dopo attenta disamina di quanto illustrato dal Presidente, delibera di aumentare l'importo destinato a coprire gli oneri urbanistici dell'operazione fino a € 10.000.000, confermando le deleghe già conferite nella seduta dell'8 novembre 2004.

Sul n. 12 dell'O.d.G.

OMISSIS

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 12,20 circa.

IL PRESIDENTE

(dott. Luca Garavoglia)

IL SEGRETARIO

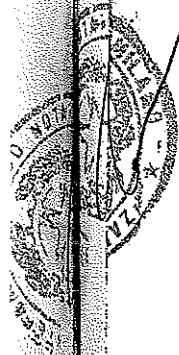
(dott. Stefano Saccardi)

N. 55120- di repertorio

Certifico io sottoscritto Dottor Stefano Zanardi Notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che il presente estratto è conforme al suo originale esistente sul libro Verbali Consiglio di Amministrazione della Società: Davide Campari Milano S.p.A. con sede in Milano via Turati n. 27 iscritta al Registro delle Imprese di Milano con Codice Fiscale n. 06672120158 e R.E.A. N. 1112227 libro bollato, vidimato in conformità di legge e regolarmente tenuto, dato atto che le parti omesse non contraddicono nè infirmano quelle sovrariportate.

Milano li 18 Luglio 2006

Stefano Zanardi



ALLEGATO "C"
al n. 49692/40 di Ref

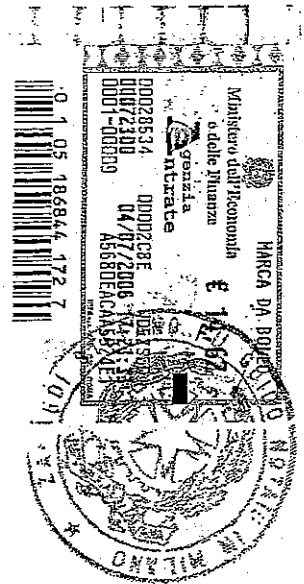
ESTRATTO DEL VERBALE DELLA SEDUTA DI CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE DEL 3 LUGLIO 2006

In Milano, alle ore 11 del giorno 3 luglio 2006 presso la sede di Davide Campari-Milano S.p.A., in via Filippo Turati 27, si è riunito, regolarmente convocato mediante con telefax del 15 giugno 2006 inviato a tutti gli Amministratori e Sindaci, il Consiglio di Amministrazione della Società per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Esame opportunità di acquisizione;
2. Andamento dell'attività e relazione degli amministratori delegati sugli argomenti di cui all'art. 19 dello Statuto, anche ai sensi dell'art. 150 T.U.F. e art. 2381 cod.civ.;
3. Attribuzione di *stock option*;
4. Varie ed eventuali.

Sono presenti per il Consiglio di Amministrazione i signori: dott. Luca Garavoglia, Presidente, dott. Cesare Ferrero, dott. Paolo Marchesini, sig. Pierleone Ottolenghi, dott. Marco P. Perelli-Cippo, dott. Giovanni Rubboli, amb. Renato Ruggiero, dott. Stefano Saccardi, dott. Vincenzo Visone e dott. Anton Machiel Zondervan. Assente giustificato l'avv. Franzo Grande Stevens. Sono presenti per il Collegio Sindacale i signori: avv. Umberto Tracanella, Presidente e dott. Alberto Lazzarini. Assente giustificato il dott. Antonio Ortolani.



Partecipano inoltre, con il consenso di tutti gli intervenuti, le signore Mariacristina Carbone e Grazia Melacca, interpreti professionali, che interpretano da e in inglese la seduta.

Assume la presidenza della seduta il Presidente dott. Luca Garavoglia il quale, constatata la regolarità della convocazione e la validità della seduta, con il consenso del Consiglio invita il dott. Stefano Saccardi a fungere da Segretario della seduta. Si passa quindi alla trattazione degli argomenti all'ordine del giorno come segue.

Sul n. 1 dell'O.d.G.

OMISSIS

Sul n. 2 dell'O.d.G.

Su invito del Presidente, prendono la parola gli Amministratori Delegati dott. Vincenzo Visone e dott. Stefano Saccardi i quali, unitamente al Presidente stesso, riferiscono come segue in ordine all'andamento dell'attività:

I)

OMISSIS

II) prosegue regolarmente la procedura amministrativa per la concessione delle licenze relative alla costruzione della nuova Sede nell'area dell'ex stabilimento di Sesto San Giovanni. Nell'ambito delle relative trattative, per la realizzazione degli interventi di edilizia convenzionata previsti dall'accordo, è stata individuata l'area di nostra proprietà sita in Via Ariosto e Viale Gramsci, che ospitava la mensa dello stabilimento e due

unità immobiliari ad uso abitativo. Su tale area sarebbe opportuno realizzare circa 1.800 mq. di edilizia convenzionata, mentre la rimanente quota di circa 1.000 mq. verrebbe ubicata negli edifici residenziali che sorgeranno nell'area dell'ex stabilimento.

Sempre nell'ambito della trattativa, si è ottenuta la facoltà di realizzare, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali, un parcheggio interrato di circa 5.000 mq. cedibile a terzi.

Il Consiglio prende atto, approvando.

III) OMISSIS

IV) OMISSIS

V) OMISSIS

Sul n. 3 dell'O.d.G.

OMISSIS

Null'altro essendovi da deliberare, la seduta viene tolta alle ore 12,30 circa.

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO

F.to (dott. Luca Garavoglia)

F.to (dott. Stefano Saccardi)

N. 55081 di repertorio
Certifico io sottoscritto Dottor Stefano Zanardi Notaio in Milano iscritto presso il Collegio Notarile di Milano che il presente estratto è conforme al suo originale esistente sul libro Verbali Consiglio di Amministrazione della Società: Davide Campari Milano S.p.A. con sede in Milano via Turati n. 27 iscritta al Registro delle Imprese di Milano con Codice Fiscale n. 06672120158 e R.E.A. N. 1112227 libro bollato, vidimato in conformità di legge e regolarmente tenuto, dato atto che le parti omesse non contraddicono né infirmano quelle sovrariportate.
Milano lì 11 Luglio 2006

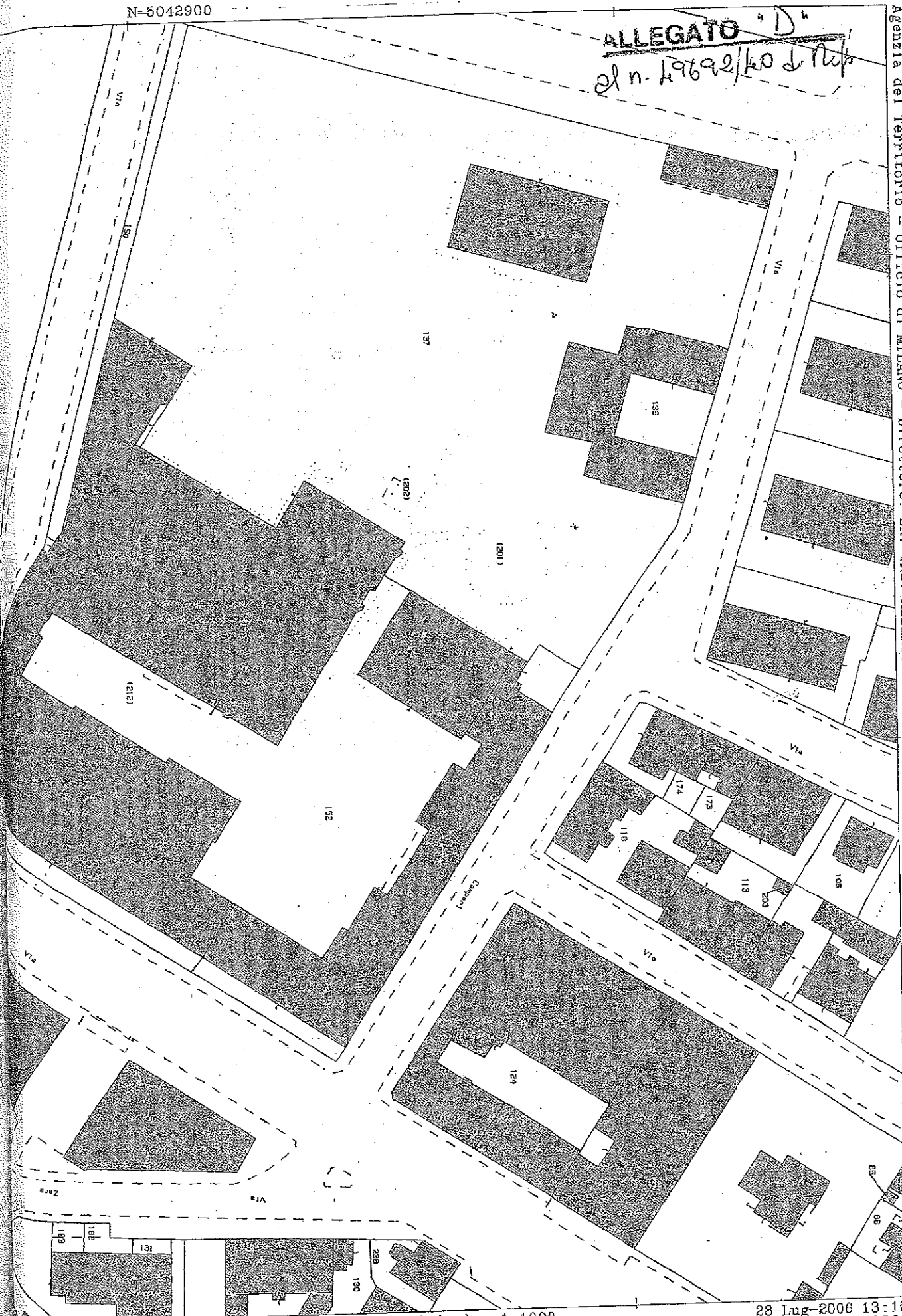


N=5042900

ALLEGATO "D"

al n. 19692/ko d. n. p.

Agencia del Territorio - Ufficio di MILANO - Direttore: DR. ING. ALBERTO GANDOLFI



Per Visura

Comune: SESTO SAN GIOVANNI
Foglio: 10

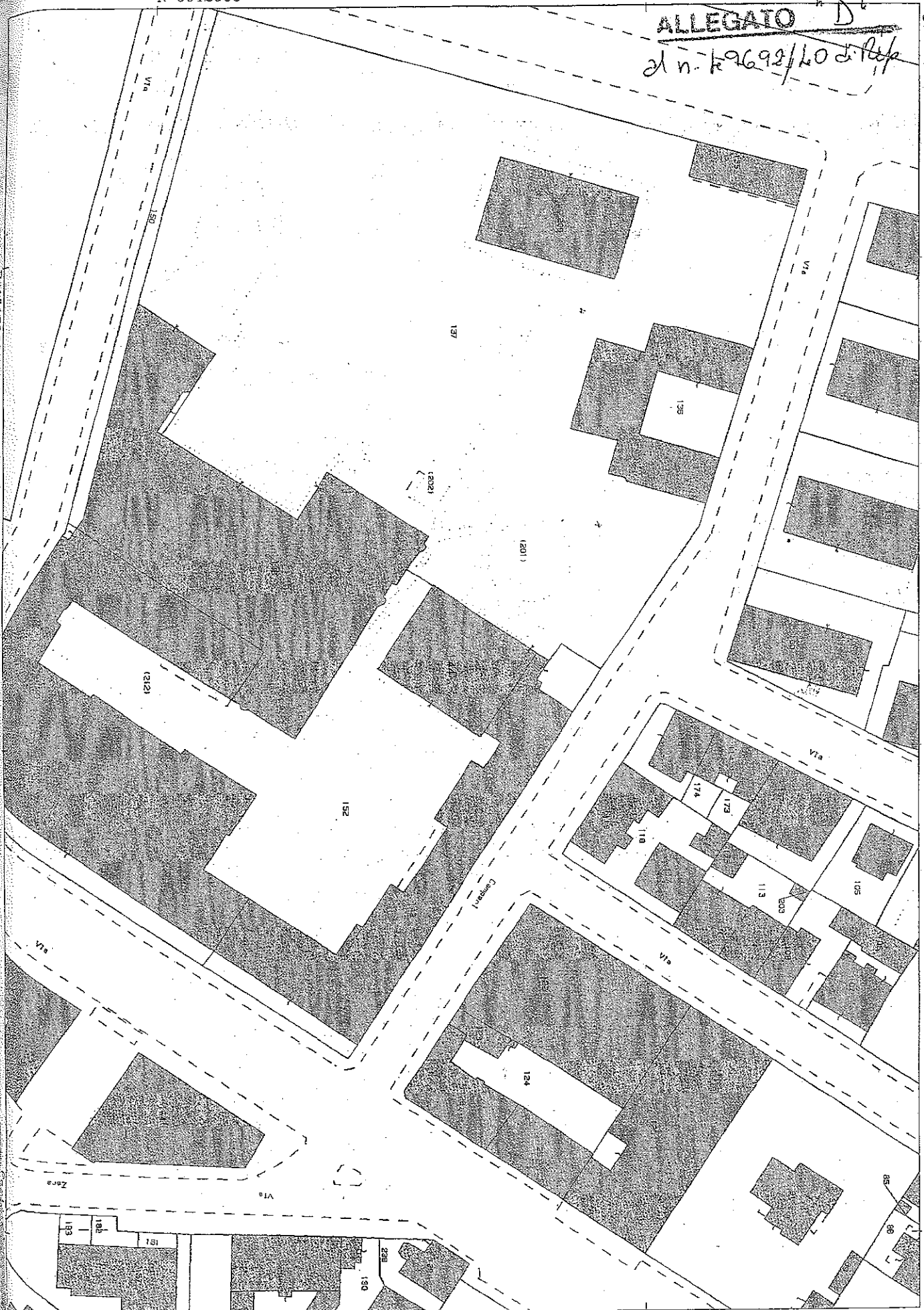
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

28-Lug-2006 13:15
Prot. n. 564250/2006

ALLEGATO "D"

al n. 49692/40 d. Reg.

Agenzia del Territorio - Ufficio di MILANO - Direttore: DR. ING. ALBERTO GANDOLFI



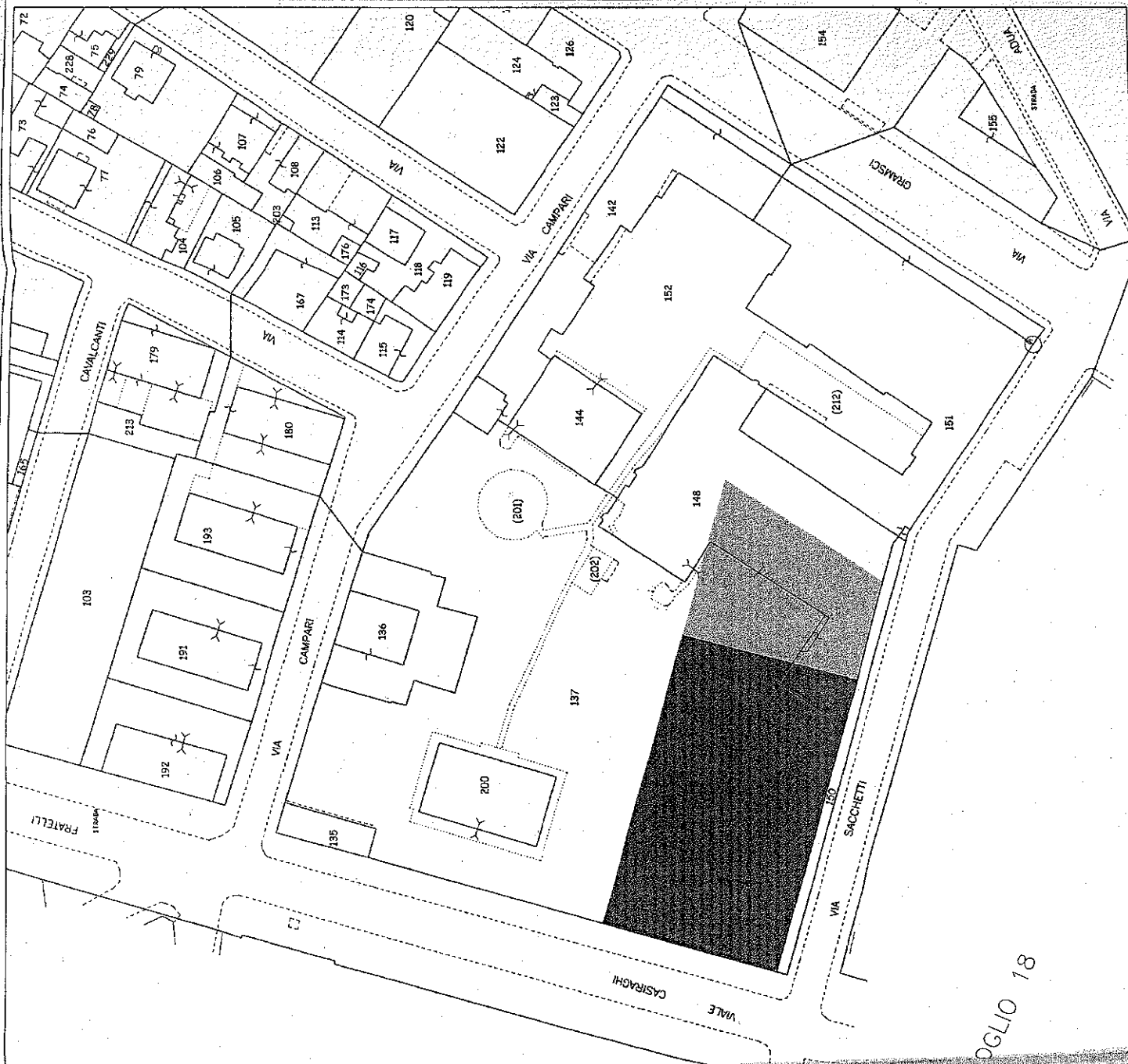
Per Visura

ALLEGATO "E"
 del n. 49692/40 di rep

Art. 5 AREE IN CESSIONE IN PIENA PROPRIETÀ.

Art. 5 AREE IN CESSIONE CON RISERVA A FAVORE DEL SOGGETTO ATTUATORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DELLA PARTE DI SOTTOSUOLO NELLA QUALE VERRANNO EDIFICATI I PARCHEGGI INTERRATI.

mt. 0 25 50 100



OGGIO 18



CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI
Medaglia d'Oro al Valor Militare

ALLEGATO "F"

al n. 49692/40 d. Ref.

SETTORE: URBANISTICA
Servizio: Pianificazione e Attuazione Urbanistica

IL FUNZIONARIO



Vista la richiesta del Settore dei Servizi Istituzionali e Comunicazioni – Servizio Legale e Contratti
Visti gli atti d'ufficio;

Visto il *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* D.P.R. 6 giugno 2001 n. 80, aggiornato con D.lgs. n. 301/2002, art. 30 comma 3.

ATTESTA E CERTIFICA

che gli immobili siti in Sesto San Giovanni ed individuati nel N.C.U. del Comune stesso al:
folio 10 mappali 120-135-136-137-142-144-148-151-152-200-201-202-212
ultano avere, negli strumenti urbanistici vigenti, la destinazione urbanistica sotto riportata.

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Programma Integrato di Intervento per l'Ambito Campari in Variante al Piano Regolatore Generale vigente **IG 2000**, approvato mediante procedura ai sensi dell'art. 92, ottavo comma della L.r. 11 marzo 2005 n. 12: adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 20 febbraio 2006, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 5 giugno 2006: *"Programma Integrato di Intervento per l'ambito relativo all'Ambito Campari in variante urbanistica - Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione"* e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Inserzioni e Concorsi n. 30 del 07/2006.

che risultano essere sottoposti, secondo quanto riportato dalla **"Tavola Vincoli Sopraordinati"**, allegata al PRG 2000, ai seguenti vincoli:

VINCOLI SOPRAORDINATI

app. 120-135-136-137-142-144-148-151-152-200-201-202-212

Art.715, Legge 4/02/1963 n.58 "Codice della Navigazione", vincolo aeroportuale di Bresso

app. 135-136-137-142parte-144-148-151parte-152parte-200-201-202-212

Art.21, comma 2 e 3 D.Lgs 11/05/99 n.152 "Zona di rispetto" dei pozzi di captazione acqua potabile

dichiara, inoltre, che per le aree in oggetto gli Enti di competenza hanno richiesto alla proprietà di effettuare la verifica dei terreni in corrispondenza dei centri di rischio (serbatoi interrati, trasformatori e depuratore). A seguito di tale verifica potrebbe emergere la necessità di avviare un procedimento ai sensi del D.Lgs. n. 12/2006.

rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.

Sesto San Giovanni, li 4 agosto 2006



IL FUNZIONARIO
Settore Pianificazione e Gestione del Territorio
Servizio Pianificazione Urbana
Arch. *Giulio Indovini*

Responsabile del procedimento

arch. C. Indovini

Tel.int.

Attica trattata da

arch. F. Prada *F.P.*

Tel.int. 461

Emendamento aggiuntivo (artt.74-75 reg. cons. comunale)

dell'allegato schema di convenzione modificativo ed integrativo della convenzione originaria Comune di Sesto San Giovanni – Davide Campari spa, allegato e costituente parte integrante della proposta di delibera Odg nr 1 del Consiglio Comunale del 12 luglio 2010 "convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e la società Davide Campari spa". Approvazione dello schema di convenzione integrativo e modificativo.

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni riunito

Vista la proposta di delibera in oggetto

Udite le relazioni dell'Amministrazione e dei consiglieri comunali

Vista il documento schema di convenzione integrativo e modificativo

Visti gli artt.74-75 reg. cons. comunale

Vista la mozione sul sistema di accesso gratuito alla rete internet approvato dal consiglio comunale in altri interventi di riqualificazione

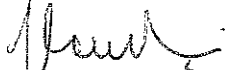
Udite le ragioni della proposta di emendamento aggiuntivo di articolo dopo l'art.7 di cui alla proposta di convenzione integrativa e modificativa afferente l'installazione di un sistema di accesso alla rete internet gratuito nell'area di intervento del PII Ambito 1 e Ambito 2

Si propone il seguente articolo in aggiunta da porre dopo l'art.7 e prima dell'art.8 clausola di garanzia dello schema di convenzione

"Art.7 bis . Sistema di accesso gratuito alla rete internet. Il soggetto attuatore si obbliga a dotare l'area di intervento residenziale Ambito 1 e Ambito 2 di un sistema di accesso alla rete internet gratuito del tipo Hot Spot Wi-Fi con costi di installazione e manutenzione a carico del soggetto attuatore"

Sesto San Giovanni, li 12 luglio 2010

F.to Franca Landucci



f.to Antonio Lamiranda



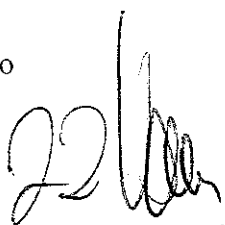
f.to Vincenzo Di Cristo

f.to Francesco Cerchia



f.to Roberto Di Stefano

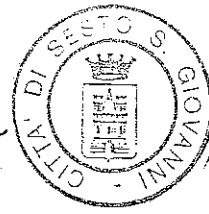
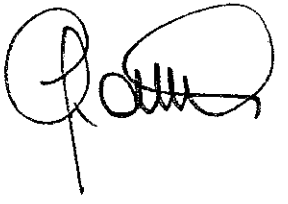
f.to Roberto Vaini



f.to Antonino Felippelli



Veramente
Sensibile



12/07/2010

Il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni

Cosciente della necessità che le politiche abitative debbano poggiare su risposte articolate per rispondere alla domanda di abitazione negli anni divenuta sempre più complessa e dettagliata;

ricorda le iniziative realizzate e in corso che vanno in questo senso:

- Le due strutture di locazione temporanea per studenti e lavoratori recentemente entrate a regime;
- La scelta di sviluppare nell'Erp il canale del canone moderato quale elemento di politica abitativa verso nuclei familiari a reddito medio e medio-basso (alle esperienze di via Bergomi e di viale Edison, si è aggiunta nel 2010 la scelta di condurre come a canone moderato l'abitazione comunale di via Livorno 563, aumentando così il ventaglio delle proposte in città su questo canale);
- Le due case comunali a canone sociale in via di realizzazione nei Pii "Mazzini-Falck" e "Decapaggio";
- Gli interventi a canone moderato e sociale previsti con Aler nell'intervento di riqualificazione previsto dal contratto di quartiere "la Parpagliona -ambiti dei villaggi operai";
- L'intervento a costi convenzionati previsto con Aler nella riqualificazione prevista dal Contratto di quartiere "Parco delle Torri".

Valuta positivamente la revisione degli obblighi convenzionali relativi alle politiche abitative previste nel Piano Integrato Campari che così come proposte migliorano l'incisività delle politiche abitative previste, superando il limite dei dodici anni di affitto concordato con una proposta significativa per la calmierazione del prezzo di acquisto;

Ritiene opportuno che l'Amministrazione comunale si faccia carico della selezione dei potenziali acquirenti tramite bando al fine di avere le necessarie garanzie sul conseguimento degli obiettivi perseguiti;

a tal fine impegna il Sindaco e la Giunta

a definire il bando per l'individuazione dei potenziali acquirenti degli alloggi convenzionati previsti dal Pii "Campari" in modo da rispondere prioritariamente a:

- Famiglie di nuova formazione
- Nuclei soggetti a sfratto per finita locazione
- Famiglie con soggetti portatori di handicap permanente,

Dette priorità non devono esaurire le categorie di cittadini che potranno presentare la domanda;

All'interno del range economico che dovrà garantire la solvibilità dei nuclei selezionati e garantire che l'azione sia però rivolta a nuclei familiari in difficoltà a confrontarsi con i valori di mercato;

Visto la necessità di rispondere al bisogno casa delle fasce sociali alle quali si rivolge l'edilizia convenzionata s'impegna la Giunta a prevedere nei prossimi piani di intervento altri interventi che vanno in questa direzione.

Pd *Umberto Leo*

SEL Olga Talamucci

PRC Silvio La Corte

IDV Christian Giancola

PDCI Andrea Scacchi

Sarto 12/7/10

L'ordine del giorno è stato approvato a maggioranza con voti favorevoli dei gruppi: PD, PRC, IDV, PDCI, SEL. Contrari: VERDI, FI, LN, AN. Assenti: FINALM. X SESTO.