

Oggetto : Attuazione PII relativo alle aree ricomprese tra le Vie Adamello e Edison (porzione dello stabilimento Ercole Marelli II) site nel Comune di Sesto San Giovanni, in conformità del Programma Integrato di Intervento approvato tramite Accordo di Programma, ai sensi della L.R. 9/99)

LA GIUNTA COMUNALE

-Vista la relazione del Direttore Coordinatore Dott.Ing. G.Novaresi che costituisce parte integrante del presente provvedimento e ritenuta meritevole di accoglimento;

-Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n°267/00;

-Richiamato l'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n°267/00;

Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda la immediata eseguibilità dell'atto.

DELIBERA

1. di prendere atto e di approvare la relazione del Direttore Coordinatore;
2. di approvare il testo della Bozza di Convenzione così come integrata per la parte relativa all'art.16;
3. di approvare, in particolare, la proposta tecnica di suddivisione in fasi di intervento della attuazione del Programma Urbanistico;
4. di dare atto che l'importo complessivo delle fidejussioni, ancorché suddiviso in tre quote, rispetta nel complesso l'ammontare delle fidejussioni previste dalla Convenzione del PII approvato e garantisce la esecuzione integrale delle opere di urbanizzazione;
5. di dare mandato al Settore preposto di introdurre nel testo della Convenzione le integrazioni all'art 16 così come approvate con la presente deliberazione ;
6. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n°267/00;

RELAZIONE

Prot.469

Oggetto : Attuazione PII relativo alle aree ricomprese tra le Vie Adamello e Edison (porzione dello stabilimento Ercole Marelli II) site nel Comune di Sesto San Giovanni, in conformità del Programma Integrato di Intervento approvato tramite Accordo di Programma, ai sensi della L.R. 9/99)

Il PII Marelli è stato completato l'iter di approvazione con la deliberazione C.C. :
03/11/2003 60 Ratifica dell'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito territoriale "ex Ercole Marcili" (comparti ZTA N8 ABB, ZT4 N9 Firema Trasporti, ZT4 N10 Sesto Autoveicoli, ZT4 RI Edilmarelli, Area di proprietà Combust).

Per la stipula della relativa convenzione gli Operatori devono ,nel rispetto dei contenuti della Bozza già sottoscritta in via preventiva, adempiere agli obblighi in essa contenuti.

In particolare,per quanto riguarda la esecuzione delle opere di Urbanizzazione primaria e secondaria la Convenzione prevede che tale adempimento (onere) sia in capo ad un unico Soggetto (definito come *Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l.*).

All'art.16 si legge inoltre:

*“...a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore **Centro Edilmarelli S.r.l.** presta al Comune di Sesto San Giovanni adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo di € 22.791.508,78 corrispondente a quello previsto al precedente comma 1, mediante il deposito di polizze fideiussorie assicurative di Compagnia in possesso dei requisiti previsti dalla L. 10/6/82 n. 348....”*

In merito a tale adempimento viene chiesto di valutare se nel rispetto dell'avanzamento della attuazione del Programma, così come proposto dagli Operatori , sia possibile garantire le varie fasi di attuazione mediante costituzione di separate e successive fideiussioni da prestare in tempi diversi e sequenziali pur nel rispetto dell'ammontare complessivo (€ 22.791.508,78).

La richiesta può trovare una risposta tecnica nella valutazione della reale successione delle fasi che,anche alla luce degli eventi legati al mancato insediamento di Banca Intesa,può essere articolata ancora in tre fasi,come le originarie,ma con una tempistica che rimanda in terza fase le previsioni insediative sulle aree “Banca Intesa”.

Sulla base di tali considerazioni e con puntuale riferimento agli allegati (planimetria e conteggi) si possono ragionevolmente (anche in relazione alle informazioni disponibili alla data attuale) ipotizzare tre distinte e successive fasi temporali:

1. prima fase attivabile dalla data di stipula della Convenzione;
2. seconda fase attivabile dal mese di settembre 2004;
3. terza fase non attivabile prima del gennaio 2008 (salvo diverse valutazioni da parte dell'Operatore);

In base alle considerazioni di cui sopra si è proceduto alla scomposizione del valore delle opere in relazione alle date attese per il rilascio dei permessi di costruire (o titoli equipollenti) individuando così tre fasi con i relativi valori di riferimento per le opere da eseguire in ogni distinta fase e precisamente :

fase 1	10.917.375,93
fase 2	6.653.323,99
fase 3	5.220.808,86
Totale	22.791.508,78

Conseguentemente si è ritenuto di proporre la integrazione al testo dell'art. 16 della Convenzione introducendo il seguente paragrafo integrativo :

“Il deposito di tali polizze avverrà alla seguenti scadenze :

quanto a € **10.917.375,93** alla sottoscrizione della presente convenzione essendo

- finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nell'allegato documento "UNITA'MINIME DI INTERVENTO FASI 1-2-3";
- quanto a € **6.653.323,99** entro la data del **30-09-2004** e comunque all'atto di richiesta di concessione edilizia od equipollente, essendo finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nel ridetto allegato;
- quanto a € **5.220.808,86** entro la data del **01-01-2008** e comunque all'atto di richiesta di concessione edilizia od equipollente, essendo finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nel ridetto allegato;

Qualora in sede di esecuzione degli interventi, per un loro corretto coordinamento ed al fine di garantire la puntuale e perfetta esecuzione di ogni opera urbanizzativa pertinente o comunque connessa con gli interventi medesimi, si rendesse opportuno anticipare il deposito di tutto o parte delle polizze sopra indicate, il Comune potrà, con provvedimento motivato confermato dal Settore competente, subordinare il rilascio o l'assenso dei provvedimenti autorizzativi degli interventi edilizi al preventivo deposito delle polizze stesse".

Si allega alla presente relazione quanto segue :

Bozza di convenzione integrata come sopra detto;
Elaborato grafico che individua le tre fasi;
Computi di verifica;

Il Direttore Coordinatore
(Dott. Ing. Gianmauro Novaresi)

Sesto S.Giovanni 29 marzo 2004

SCHEMA DI CONVENZIONE

Per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree ricomprese tra le Vie Adamello e Edison (porzione dello stabilimento Ercole Marelli II) site in Comune di Sesto San Giovanni, in conformità del Programma Integrato di Intervento approvato tramite Accordo di Programma, ai sensi della Legge Regionale n. 9/99.

L'anno duemila....., addì del mese di, avanti al Sottoscritto Ufficiale Rogante Dottor Segretario Generale del Comune di Sesto San Giovanni (MI),

competente ai sensi dell'art. 97, comma 4, lettera C, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267,

Tra:

il **Comune di Sesto San Giovanni**, in persona del Sig. nato a
..... il il quale interviene nella sua qualità di pro
tempore,

.....
.....

e le Società

- **Febbraio 2001 S.r.l.**, con sede in Milano, Viale Bianca Maria 25, C.F. e P.I. 13352000155, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Pasini, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 117, 63, 108, 115, 9, 110, 109, 116, 14, 111, 13, 68, 6 sub 703, 8, 64, 101, 102, 112, 124, 125, 126, 127, 132 del foglio 39, e ai mapp. 17, 18, 39, 60 e 62 del foglio 43 con campitura in tinta blu, nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Centro Edison 2001 S.p.A.**, con sede in Milano, Via Quintino Sella 4, C.F. 04134060724 e P.I. 10994000155, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Pasini, proprietaria delle aree contraddistinte nel Catasto Comunale ai mapp. nn. 63, 28, 56, 59, 27, 51, 9, 37, 11, 24, 49, 48, 50, 53, 55, 52, 41, 65 del foglio 43, con campitura in tinta rossa, nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **C.G.I. m.bh. (Commerz Grunbesitz Investmentgesellschaft MBH)**, con sede in Milano, Via Gabrio Casati 1, C.F. e P.I. 13119460155, in persona del procuratore speciale Avv. Olaf Schmidt, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale al mapp. n. 68, 64 del foglio 43, con campitura in tinta gialla, nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH** con sede in Milano, Via Canova 36-38-40, C.F. e P.I. 03646960967, in persona del procuratore speciale Avv. Olaf Schmidt, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale al mapp. n. 84, 85, 86 e 83 parte del foglio 43, con campitura in tinta grigio, nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Centro Edilmarelli S.r.l.**, con sede in Milano Via Borgogna, 5 C.F. e P.I. 09732820155, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Pasini, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 2, 3, 4, 6, 12, 13, del foglio 44 e ai mapp. nn. 74, 75, 81, 78, e 83, del foglio 43, con campitura in tinta "magenta", nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Progetto Marelli S.r.l.**, con sede in Milano, Via Gabrio Casati 1, C.F. e P.I. 03218380966, in persona del legale rappresentante Sig. Luca Pasini, proprietaria delle

aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 87, 88 e 89 del foglio 43, con campitura in tinta verde oliva, nella Tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;

- **Città Verde S.r.l.**, con sede in Milano, Via Quintino Sella 4, C.F. e P.I. 08604860158, in persona del legale rappresentante Sig. Giuseppe Pasini, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 14, 15 del foglio 44, e al mapp. n. 69 del foglio 43, con campitura in tinta azzurro, nella tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Conbus S.r.l.**, con sede in Sesto San Giovanni (MI) Viale Rimembranze 134, C.F. e P.I. 031126990963, in persona del legale rappresentante Sig. Piero di Caterina, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 46, 52 del foglio 39, con campitura in tinta viola, nella tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **Sesto Autoveicoli S.p.A.**, con sede in Sesto San Giovanni (MI) Viale Italia 226 C.F. e P.I. 00693650962, in persona del legale rappresentante Sig. Paolo Fondrini, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 6 sub 704, 131 del foglio 39, con campitura in tinta verde pisello, nella tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>;
- **San Paolo Leasint S.p.A.**, con sede in Milano – Corso di Porta Nuova 1 , C.F. e P.I. 04248580153, in persona del legale rappresentante Sig. Giovanbattista Cerioli, proprietaria delle aree contraddistinte nel catasto comunale ai mapp. nn. 6 sub 701, 114, 122, 123, 128, 129, 130, 133, 134, 135 del foglio 39 con campitura in tinta arancione nella tavola n. 3B <<Estratto catastale con identificazione delle proprietà>>.

PREMESSO CHE:

- a) le Società sopra descritte sono proprietarie ciascuna delle aree parimenti sopra descritte e che dette aree hanno la complessiva superficie catastale di mq. 401.693;
- b) il Comune di Sesto San Giovanni è dotato di un P.R.G. approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 15491 del 4/4/78 e successivamente modificato mediante una Variante Generale attualmente *in itinere*, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 18/7/00 e modificata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 18/7/01;
- c) le sopradescritte aree di cui le Società sopra indicate sono proprietarie, hanno le destinazioni di cui ai certificati di destinazione urbanistica allegati, in coerenza con i

sopraccitati strumenti urbanistici comunali nonché con il Programma Integrato di Intervento in epigrafe ;

- d) le aree di che trattasi hanno formato oggetto nel tempo delle seguenti procedure urbanistiche ed edilizie:

1. Piano di Lottizzazione “Edilmarelli”

data	atto	numero atto	Oggetto
06/11/1995	DCC	142	Adozione del Piano di Lottizzazione a destinazione industriale compreso tra Viale Edison e il confine del Comune di Milano
11/04/1996	DCC	64	Approvazione definitiva del detto strumento.

2. Mediapolis – Centro Integrato per il settore della multimedialità dell’audiovisivo e della cinematografia ai sensi L.R. 30/94

data	atto numero	atto	Oggetto
11/04/1998	DCC	30	Criteri ed indirizzi del Consiglio Comunale per la realizzazione di “Mediapolis” centro integrato per il settore della multimedialità, dell’audiovisivo e della cinematografia.
06/08/1998	DGR	VI/38056	Promozione dell’Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione del Centro Integrato per il settore della multimedialità, di cui sopra

3. Secondo Programma Triennale per la reindustrializzazione del Comune di Sesto San Giovanni ex L.R. n. 30/1994

data	atto	numero atto	Oggetto
9/09/1998	DCC	55	Ordine del giorno presentato dal Sindaco relativo all’Accordo di Programma

			Mediapolis.
22/12/1998	DCC	83	Indirizzi per la riqualificazione produttiva ed urbana delle aree ex Marelli.
30/03/1999	DGC	227	Accordo di programma aree ex Ercole Marelli. Avvio procedure finalizzate alla stipula delle convenzioni preliminari ex art. 4 L.R. 15 novembre 1994 n. 30.
01/06/1999	DCR	VI/1261	Approvazione del Programma Triennale (1998-2001) per il recupero, la riqualificazione e la promozione delle aree da destinare a nuovi insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15 novembre 1994, n. 30.
07/09/1999	DGC	590	Accordo di Programma area ex Ercole Marelli. Approvazione delle modifiche e integrazioni alle convenzioni preliminari ex art. 4 L.R. 15/11/94 n. 30 ed agli artt. 23 ter e 23 quater della variante urbanistica per l'area ex Ercole Marelli.
27/01/2000	DGC	56	Accordo di Programma area ex Ercole Marelli – approvazione dello schema di convenzione preliminare ex art. 4 della L.R. 30/94 e della scheda normativa relativa al comparto “n. 11 ex Marelli ora Elettromeccanica Parizzi S.p.A.”.
01/03/2000	DGR	VI/48925	Promozione dell'Accordo di Programma per la riqualificazione produttiva dell'area Ex Ercole Marelli e la realizzazione di un Centro integrato per il settore della multimedialità localizzata nel Comune di Sesto San Giovanni (MI), in attuazione della L.R. n. 30/94 e della deliberazione consigliere 1 giugno 1999 n. VI/1261.

16/05/2000	DGR	012346	Istituzione del Comitato per l'Accordo di Programma ai sensi della L.R. 15/5/93, n. 14, in esecuzione della deliberazione della Giunta Regionale n. VI/48925 del 1/3/00 avente per oggetto: "Promozione dello Accordo di Programma per la riqualificazione produttiva dell'area ex Ercole Marelli e la realizzazione di un Centro Integrato per il settore della multimedialità localizzata nel Comune di Sesto San Giovanni (MI), in attuazione della L.R. n. 30/94 e della D.C.R. n. VI/1261 del 1 giugno 1999".
------------	-----	--------	--

4. Università

Data	atto	Numero atto	oggetto
03/07/2000	DCC	46	Indirizzi per la realizzazione di un polo universitario e di un distretto produttivo multimediale nel comparto Edilmarelli.

5. Indirizzi per P.I.I. area Marelli

Data	atto	numero atto	oggetto
13/11/2001	ODG	54	Comunicazioni del Sindaco in ordine ai progetti di riconversione delle aree ex Ercole Marelli e relativo ordine del giorno.

Al fine della lettura di quanto sopra esposto, si precisano le terminologie dei singoli atti

DCC = Deliberazione di Consiglio Comunale

DCR = Deliberazione di Consiglio Regionale

DGC = Deliberazione di Giunta Comunale

DGR = Deliberazione di Giunta Regionale

DPGR = Decreto del Presidente di Giunta Regionale

BURL = Bollettino Ufficiale Regione Lombardia

ODG = Ordine del Giorno

6. Situazione attuale delle concessioni edilizie da coordinarsi con le previsioni del PII:

- Concessione Edilizia n. 31/97 prot. gen. 31561/603 rilasciata a Centro Edilmarelli S.r.l. e Città Verde S.r.l. in data 16/10/97 avente ad oggetto la costruzione di n. 3 edifici ad uso produttivo sull'area posta in V.le Edison (nuova via di P.L.). I termini di validità della concessione risultano scaduti per la parte non realizzata

mentre per la parte edificata al rustico il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. deve dare luogo a demolizione in conformità a quanto previsto al successivo art. 2.

- Autorizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 55/01 prot. gen 21002/32 rilasciata alla Società Centro Edilmarelli S.r.l. (successivamente volturata a nome della Società Progetto Marelli S.r.l.) in data 2/10/2001 (concessione edilizia n. 20/01), avente ad oggetto la costruzione di un edificio ad uso produttivo (edificio 2) sull'area posta in fregio alla nuova via di P.R.G. da V.le Edison. Autorizzazione in sanatoria dello Sportello Unico per le Attività Produttive per la costruzione di piano tecnico prot. gen. 30209 del 1/7/2002. Autorizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 285 prot. gen. 55585 rilasciata alla Società Progetto Marelli S.r.l. in data 24/12/2002 avente ad oggetto il sopralzo (7° e 8° piano f.t.) dell'edificio posto in Via Adamello (edificio 2) e il cambio di destinazione d'uso (da produttivo a produttivo di beni e servizi) dello stesso (tutti i piani).

- Autorizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 119/01 prot. gen 87627/108, rilasciata alla Società Centro Edilmarelli S.r.l. in data 2/10/2001 (concessione edilizia n. 83/01), avente ad oggetto la costruzione di un edificio ad uso produttivo (edificio 3) sull'area posta in fregio alla nuova via di P.R.G. da V.le Edison; l'edificio è stato oggetto di una domanda di sopraelevazione presentata allo Sportello Unico in data 26/10/2001, sospesa dalla stesso Operatore in data 26/11/2001. L'edificio è stato oggetto di domanda di sopraelevazione e di modifica di destinazione d'uso coerente con le previsioni del P.I.I., presentata allo Sportello Unico in data 12/4/2002 e rinunciata dallo stesso Operatore il 17/6/2002. Autorizzazione in sanatoria dello Sportello Unico per le Attività Produttive per la costruzione di piano per impianti tecnologici prot. gen. 30216 del 1/7/2002. Autorizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 284 prot. gen. 55584 rilasciata alla Società Centro Edilmarelli S.r.l. in data 24/12/2002 avente ad oggetto il sopralzo (7°, 8° e 9° piano f.t.) dell'edificio posto in Via Adamello (edificio 3) e il cambio di destinazione d'uso (da produttivo a produttivo di beni e servizi) dello stesso (tutti i piani).

- Autorizzazione dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 18 rilasciata in data 01/08/2000 alla Società Sesto Autoveicoli S.p.A. e n. 23 rilasciata in data 15/09/2000 alla Società Sesto Autoveicoli S.p.A.

Per le concessioni e autorizzazioni di cui sopra, i Soggetti Richiedenti hanno adempiuto agli oneri concessori e relativi accessori ad esclusione che per le autorizzazioni dello Sportello Unico per le Attività Produttive n. 284 e 285 del

24/12/2002, per le quali le Società Progetto Marelli S.r.l. e Centro Edilmarelli S.r.l. provvedono al pagamento degli oneri concessori ratealmente così come concordato e garantito in sede di rilascio e come da conteggio di cui al successivo art. 10. Per quanto attiene alle concessioni ed autorizzazioni rilasciate alla Sesto Autoveicoli S.p.A., oltre agli oneri concessori la medesima Società è impegnata per quanto di seguito indicato all'art. 15.

- e) Con L.R. n. 9 del 12/4/1999, 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 n. 44161 del 9/7/1999, 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) Il Comune di Sesto San Giovanni, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 19 dicembre 2000, si è dotato di un Documento di Inquadramento ai sensi dell'art. 5 della citata L.R. 9/99, 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) Relativamente alle aree oggetto del presente P.I.I. sono state presentate separate proposte di attuazione urbanistica, successivamente unificate nella proposta presentata il 5/3/2002, perfezionata e integrata a seguito di istruttoria tecnica e formale, con proposta definitiva conforme alle predette indicazioni del citato Documento di Inquadramento, ripresentata in data 17/4/2002 e definitivamente integrata il 22/4/2002 con contestuale produzione della documentazione, prevista dal punto 8 della citata circolare esplicativa regionale.
- i) La proposta di P.I.I. deve intendersi comprensiva e sostitutiva, con riferimento alle aree tutte, a quanto oggetto dei procedimenti sopra citati alla lett. d) ai punti 1, 2 e 3 della premessa del presente atto. Restano comunque operanti, per l'ambito dell'insediamento CGI, gli obblighi assunti con atto Notaio Paolini, repertorio

114737/9005 del 22/10/1999 dalla Società Città Verde S.r.l. nell'ambito della procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive in data 08/09/99 – 27/10/99, mentre gli impegni assunti con l'atto unilaterale del 12/12/2002 e le autorizzazioni n. 284 e 285 del 24/12/2002 sono confermatrice degli obblighi ed impegni del presente P.I.I., non costituendo onere aggiuntivo.

- l)** Le aree interessate dal presente P.I.I. non sono soggette ai vincoli di cui al Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali (Decreto Legislativo 29/10/1999 n. 490).
- m)** La proposta di Programma Integrato è risultata, oltre che conforme alle prescrizioni della L.R. n. 9/99, della Circolare esplicativa regionale e ai criteri ed obiettivi del Documento 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.
- n)** Gli spazi pubblici risultano dimensionati in termini adeguati rispetto alle vigenti normative regionali e regolamentari locali in materia di standard urbanistici.
- o)** Lo standard, aggiuntivo è costituito da:
 - realizzazione degli edifici destinati ad aule e dipartimenti universitari, ad archivi e relative pertinenze;
 - cessione gratuita al Comune di fabbricato già adibito a mensa, da ristrutturare a cura del Soggetto Attuatore, con relativi oneri a scomputo dei contributi concessori, e da destinare a servizi di interesse generale.
- p)** In conformità alle disposizioni dell'art. 9 della L.R. n. 9/99 e dell'art. 22 dal Decreto Legislativo 267/00, comportando l'approvazione del Programma Integrato effetti di variante urbanistica eccedenti le fattispecie indicate all'art. 6 della L.R. n. 23/97, con propria nota prot. n. del, il Sindaco del Comune di Sesto San Giovanni, a seguito della Deliberazione della Giunta Comunale n.111 del 24/4/2002 ha promosso la procedura di Accordo di Programma in conformità all'ordine del giorno approvato dal Consiglio Comunale in data 13/11/01 e sulla base del Documento di Inquadramento già precedentemente citato, convocando all'uopo una Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni Interessate composta dal Comune di Sesto San Giovanni e dalla Regione Lombardia. E' stato altresì adempiuto all'onere di pubblicità dell'avvio del procedimento di approvazione del P.I.I. di cui alla L.R. 1/2000 tramite la pubblicazione di un avviso all'Albo Pretorio del Comune di Sesto San Giovanni e sulla pagina locale di un quotidiano a diffusione nazionale.

- q) La Regione Lombardia ha aderito alla proposta con Deliberazione della Giunta Regionale n. del, pubblicata sul B.U.R.L. n. S.O. del, disciplinando le modalità della propria partecipazione alla successiva fase istruttoria e nominando il proprio rappresentante nella Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni Interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma, nonché il componente del relativo Collegio di Vigilanza. A seguito di tale Deliberazione è stata istituita la Conferenza dei Rappresentanti delle Amministrazioni Interessate alla conclusione dell'Accordo di Programma.
- r) In conformità a quanto disposto dall'art. 9 della L.R. 9/99 e dalla circolare esplicativa regionale, dalla data del alla data del la proposta di Accordo di Programma di cui trattasi ed annessi allegati è stata pubblicata tramite deposito presso la sede del Comune di Sesto San Giovanni, con pubblicazione del relativo avviso all'Albo Pretorio comunale e con pubblicazione su un quotidiano locale. Nel successivo periodo di ... giorni sono state presentate n. ... osservazioni, successivamente trasmesse alla Conferenza dei Rappresentanti e alla relativa Segreteria Tecnica per la valutazione di competenza (in conformità al disposto del punto 9 della Circolare esplicativa regionale), nonché esaminate e proposte in controdeduzione come da verbali e annessi allegati della Segreteria Tecnica e della Conferenza dei Rappresentanti.

Oppure: non sono state presentate osservazioni

- s) Rientrando l'intervento di cui trattasi nella disciplina degli artt. 30.4 d e 16 delle N.T.A. della Variante Generale in itinere, a norma dell'art. 2, comma 4 della L.R. n. 20/99, la proposta di P.I.I. è stata sottoposta alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale di competenza della Regione Lombardia che ha dato luogo al provvedimento
- q) Le aree oggetto del presente P.I.I. sono state assoggettate agli interventi di bonifica previsti dalla vigente normativa nazionale, nonché dall'art. 17 sub. 7 delle N.T.A. della Variante Generale adottata. Più precisamente:
- il comparto ZT4 R1 Edilmarelli è risultato non contaminato, come da nota sindacale del 03/02/1999 prot. gen. 13899, ed è individuato con campitura in tinta verde nella tav. 4F <<Identificazione delle aree oggetto d'indagine ambientale>>;
 - i comparti ZT4 N8 ABB e ZT4 N9 FIREMA TRASPORTI sono inseriti nella perimetrazione di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 31/08/01 e sono oggetto di indagine ed eventuali conseguenti interventi

dopo l'approvazione dei relativi piani di caratterizzazione, compiuta dagli Enti preposti nelle Conferenze dei Servizi Decisive del 9/7/2002 e del 23/12/2002. Tali comparti sono individuati rispettivamente con campitura in tinta blu e rossa nella tav. 4F <<Identificazione delle aree oggetto di indagine ambientale>>;

- il comparto ZT4 N10 SESTO AUTOVEICOLI risulta in parte non contaminato - nella zona individuata con tinta azzurra nella tav. 4F, come dichiarato dalla Conferenza dei Servizi del 28/07/2000, <<Identificazione delle aree oggetto d'indagine ambientale>> - e in parte bonificato, come risulta dalla Certificazione Dirigenziale del Direttore del Settore Suolo Sottosuolo e Industrie a rischio della Provincia di Milano n. 9/2003 del 20/01/2003, nella zona campita in tinta gialla nella tav. 4F <<Identificazione delle aree oggetto d'indagine ambientale>>;
- il comparto CONBUS risulta non soggetto ad operazioni di indagine ambientale. Tale comparto è individuato con campitura in tinta magenta nella tav. 4F <<Identificazione delle aree oggetto d'indagine ambientale>>

Nell'ipotesi che alla data di stipula del presente atto l'Ente preposto non abbia ancora emanato i provvedimenti relativi ai comparti ABB e Firema Trasporti, verrà inserita la seguente clausola "L'Attuazione della convenzione per quanto concerne i comparti è condizionata all'emanazione dei provvedimenti degli Enti preposti all'approvazione del piano di caratterizzazione".

t) A seguito di Deliberazione della Giunta Regionale n. del, recante ".....", in data è stato sottoscritto l'Accordo di Programma recante approvazione del P.I.I. proposto dai Soggetti Proprietari e dal Soggetto Attuatore, e con Deliberazione n. del, il Consiglio Comunale ha ratificato tale Accordo, controdeducendo alle osservazioni presentate a seguito della pubblicazione della proposta di Accordo di Programma.

(omettere le controdeduzioni in caso di mancate osservazioni).

u) Sul B.U.R.L. S.O. n. del è stato pubblicato il Decreto di approvazione del Presidente della Giunta Regionale n. del

v) Il predetto Programma consta dei seguenti elaborati:

-
-
-

-

Tutto ciò premesso, tra le ridette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

ART. 1 – Premesse ed allegati

1. Le premesse e gli allegati indicati in epigrafe e nelle premesse fanno parte integrante della presente convenzione.
2. I Soggetti Proprietari, così come il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l., ciascuno per quanto di rispettiva competenza, sono obbligati agli adempimenti previsti dalla presente convenzione per sé e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Proprietari o dal Soggetto Attuatore con la presente convenzione, si trasferiscono, per quanto di rispettiva competenza, anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. In caso di trasferimento le garanzie già prestate al Comune non vengono meno e non possono 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 o integrazione di quelle a mani dell'Amministrazione Comunale.

ART. 2 – Obblighi assunti dai proprietari

1. I Soggetti Proprietari, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, assumono i seguenti obblighi di cessione di aree, demolizioni e di attuazione di interventi edilizi individuati nel seguente elenco. Tutte le urbanizzazioni e la realizzazione dello standard qualitativo vengono assunte esclusivamente e integralmente dal Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l., che presta al riguardo le garanzie di cui al successivo art. 16. L'assunzione di tale obbligazione costituisce manleva nei confronti degli altri Soggetti Proprietari.

- FEBBRAIO 2001 S.R.L.

Demolizione e nuove costruzioni

Edificio A: Foglio 39: 108p; 110p; 115p; 63; 9p; 117p.

Foglio 43: 60p; 18; 39.

Mantenimento stato di fatto

Edificio 4BU_4B1_4G_4H_4L: Foglio 39: 111p.

Foglio 43: 62p.

Previa demolizione esistente

Cessione: Foglio 39: 14; 109; 116; 9p; 110p; 117p; 108p; 111p; 13; 68; 102; 101; 112; 124p; 125p; 126; 127; 132p; 64p; 6p.

Foglio 43: 60p; 17; 62p.

Ristrutturazione edificio esistente

Edificio Q: Foglio 39: 6p.

Edificio R: Foglio 39: 8; 132p; 64p; 126p; 124p; 125p.

- CENTRO EDISON 2001 S.P.A.***Mantenimento stato di fatto***

Edificio 2A-3A: Foglio 43: 63p; 9p; 24p.

Cessioni: Foglio 43: 28; 56; 27p; 37p; 11; 24p; 48p; 65; 41p; 63p; 9p.

Edificio 4BU_4B1_4G_4H_4L: Foglio 43: 59; 24p; 41p; 53; 55; 52.

Previa demolizione esistente

Area in cessione mantenuta in uso gratuito all'attività produttiva fino a che questa rimane in essere: Foglio 43: 51; 50; 27p; 24p.

Area in cessione con tre piani di parcheggio interrati (circa 11.000 mq) asserviti ad uso pubblico:

Foglio 43: 24p

Nuova costruzione

Edificio A: Foglio 43: 49; 48p; 24p.

Nuova costruzione

Edificio N: Foglio 43: 24p.

Nuova costruzione

Edificio O: Foglio 43: 24p.

Previa demolizione esistente

Area in cessione come futura viabilità in uso gratuito all'attività produttiva fino a che questa rimane in essere: Foglio 43: 24p.

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico come viabilità: Foglio 43: 24p; 37p.

- C.G.I.

Mantenimento stato di fatto

Nuova sede ABB: Foglio 43: 64; 38p.

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico come viabilità: Foglio 43: 68p

- CENTRO EDILMARELLI S.R.L. e, per il solo edificio F, la subentrata società *Westinvest Gesellschaft für Investmentfonds mbH*

Previa demolizione esistente

Cessioni: Foglio 44: 2p; 3; 4; 6; 13; 12.

Foglio 43:, 74p, 81, 78, 83, 84, 85 e 86.

Area in cessione con due piani di parcheggi interrati (tot. 3.175 mq) asserviti ad uso pubblico: Foglio 43: 76p.

Area in cessione con due piani di parcheggi interrati (tot. 8.780 mq) asserviti ad uso pubblico: Foglio 44: 2p.

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico come viabilità:
Foglio 43: 76p.

Nuova costruzione

Edificio B: Foglio 43: 74p; 75.

Mantenimento stato di fatto

Edificio F: Foglio 43: 79p; 77p.

Nuova costruzione

Edificio E: Foglio 43: 76p; 77p.

Nuova costruzione

Edificio D: Foglio 43: 76p.

Nuova costruzione

Edificio C: Foglio 43: 76p.

Edificio H: Foglio 43: 76p.

Edificio I: Foglio 43: 76p.

Edificio L: Foglio 43: 76p.

- PROGETTO MARELLI S.R.L.

Ampliamento edificio esistente

Edificio G: Foglio 43: 87, 88 e 89

Cessioni: Foglio 43: 70p; 73p.

- CITTÀ VERDE S.R.L.

Previa demolizione esistente

Cessioni: Foglio 44: 14; 15.

Foglio 43: 69.

- CONBUS S.R.L.

Demolizione esistente a carico Febbraio 2001

Cessioni: Foglio 39: 46; 52.

- SESTO AUTOVEICOLI S.P.A.

Ristrutturazione edificio esistente

Edificio P: Foglio 39: 131; 6p.

- SAN PAOLO LEASINT S.P.A.

Mantenimento dello stato di fatto.

Edificio Q: Foglio 39: 128; 114; 133; 6p; 129; 130 (autorizzazioni del responsabile dello Sportello Unico n. 18/00 e 23/00)

Edificio P: Foglio 39: 134; 135.

Previa demolizione esistente

Cessioni: Foglio 39: 122; 123.

ART. 3 – Obblighi assunti dal Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. assume a proprie esclusive cure, spese e responsabilità, prestando al Comune di Sesto San Giovanni le necessarie garanzie di cui

al successivo art. 16 e manlevando al riguardo ogni Soggetto Proprietario, l'esecuzione delle seguenti opere, meglio specificate e rappresentate negli elaborati tecnici del P.I.I. e comunque occorrenti.

Strade

- **Strada ad una carreggiata: due corsie da m 3,50 e due marciapiedi da m 2,00:**

- Parco;
- Est edificio A e sue articolazioni;
- Ovest Cimitero:

- **Strada a due carreggiate: due corsie da m 3,50 e due marciapiedi da m 2,00:**

- Ovest edificio A e sue articolazioni;
- Nord Cimitero.

- **Strada a due carreggiate con aiuola centrale: due corsie da m. 3,50 e due marciapiedi da m. 2,00:**

- Sud edificio A e sue articolazioni;
- Nord Cimitero.

- **Strade ad una carreggiata: due corsie da m 3,00 in trincea:**

- Lato Piazza Montanelli;
- Lato Parco.
- Rotatorie
- Lato Sud/Est edificio A e sue articolazioni,
- Lato Sud/Ovest edificio A e sue articolazioni.

- Parcheggi

- Via Adamello: aiuola variabile, strada da m 6,00, parcheggio da m 5,00 e marciapiede da m 2,00;
- Viale Edison Università 2: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 2,00, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Università 2: marciapiede da m 2,00, strada da m 6,00, parcheggio da m 5,00 e marciapiede da m 2,00;
- Viale Edison Edificio A e sue articolazioni: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 4,25, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Edificio P: marciapiede da m 2,00, strada da m 5,50 parcheggio da m 2,30, aiuola variabile e marciapiede da m 2,00;
- Edificio R: marciapiede da m 2,00, strada da m 5,50, parcheggio da m 4,75, aiuola variabile e marciapiede da m 2,00;

- Parco: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 2,00, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Cimitero: Via Rimembranze, Cimitero, ex Mensa; Parco;
- Parcheggi interrati zona Parco: parcheggi a raso.

Strade Ciclopedonali

- Pista ciclabile da m 3,00 in trincea
- Lato Piazza Montanelli;
- Lato Parco.
- Pista ciclabile da m 3,00 in galleria
- Attraversamento Piazza Montanelli – Parco.
- Pista ciclabile da m 3,00 nel parco in masselli autobloccanti;
- Pista ciclabile da m 3,00 nel parco in calcestre;
- Percorso pedonale di collegamento con il parcheggio interrato lato Parco.

Sottoservizi Tecnologici

Al di sotto di tutte le strade verranno realizzate le reti dei sottoservizi tecnologici riguardanti energia elettrica, telefonia, acqua, illuminazione pubblica, fognatura. Sarà inoltre realizzata una vasca volano per il trattamento delle acque di seconda pioggia, (autorizzazione Responsabile Sportello Unico n. 197 prot. gen. 9223 del 29/10/2002 rilasciata a Centro Edilmarelli S.r.l.)

Parchi

- Parco Edilmarelli;
- Verde Edificio A e sue articolazioni, Cimitero, verde ex Mensa, verde Edificio Q.

Spazi attrezzati

- Piazza Montanelli (su terra e su parcheggio);
- Piazza Università 2 (su terra e su parcheggio).

ART. 4 – Programmazione degli interventi

1. I Soggetti Proprietari ed il Soggetto Attuatore si impegnano, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, secondo quanto indicato nei precedenti art. 2 e 3, a dare esecuzione al Programma Integrato di Intervento di cui in premessa, richiedendo e attuando le necessarie concessioni edilizie a partire dalla data di stipula del presente atto e secondo i criteri di seguito precisati. Le costruzioni dovranno essere eseguite

entro il termine di validità delle concessioni stesse, nel rispetto delle prescrizioni e delle previsioni tutte del Programma Integrato e del relativo Accordo di Programma, nonché, in quanto compatibili, delle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nel Regolamento Edilizio del Comune di Sesto San Giovanni, nelle leggi nazionali e regionali vigenti in materia. Al momento della ultimazione delle costruzioni, dovranno già essere ultimate le opere di urbanizzazione alle stesse afferenti secondo il cronoprogramma del P.I.I. allegato al presente atto sotto la lettera

2. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione nonché per la realizzazione degli standard aggiuntivi, il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. per accordo intervenuto tra sé e gli altri Soggetti Proprietari, si fa carico della loro totale, regolare esecuzione e del relativo onere di spesa. A tal fine presta la garanzia totale per detto obbligo a favore del Comune di Sesto San Giovanni, come stabilito all'art. 16 della presente convenzione.

3. Sono ammesse modifiche planivolumetriche al presente Programma Integrato di Intervento nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 20e 21 delle NTA del medesimo P.I.I.

4. Tenuto conto della entità dell'intervento ed al fine di programmare gradatamente sia l'esecuzione delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico, sia la realizzazione delle costruzioni, nonché in attuazione del disposto dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 9/99, le concessioni edilizie verranno richieste, in conformità al cronoprogramma citato.

5. I lavori dovranno essere ultimati entro i termini, anche superiori a tre anni, indicati nelle relative concessioni edilizie, tenuto conto, ai sensi dell'art. 4, comma quarto, L. 10/77, delle dimensioni e delle particolari caratteristiche tecnico – costruttive delle opere od edifici da realizzarsi.

ART. 5 – Termini per gli adempimenti

1. Tutti i termini previsti dalla presente convenzione decorrono dalla stipula della presente convenzione, fermo restando quanto previsto all'art. 8 b) in relazione agli interventi di bonifica.

2. La presente convenzione dovrà essere stipulata, entro 3 (tre) mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R.L. del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di approvazione dell'Accordo di Programma. In caso di mancato rispetto del termine sopra indicato, il Comune di Sesto San Giovanni, previa diffida ad adempiere con un termine non inferiore a 30 (trenta) giorni notificata al Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l.,

accerterà la decadenza della presente convenzione. Rimane impregiudicata l'applicazione dell'art.9 comma 4 della L.R. n.9/99.

3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere progettate a livello esecutivo e ultimate entro le scadenze prescritte all'art. 8, fermo restando quanto indicato ai successivi artt. 7.1 e 9.1. I progetti devono essere redatti sulla base dei contenuti e degli elaborati di cui alla legge n. 109/94 e successive modificazioni e integrazioni e del relativo regolamento di attuazione, in quanto applicabili, intendendosi il riferimento solo agli aspetti progettuali e non a quelli procedurali.

4. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità prima o contestualmente alla costruzione degli edifici serviti dalle opere stesse, non potendosi richiedere l'agibilità degli edifici ed occupare gli edifici stessi, senza l'avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione necessarie.

5. La cessione della piena proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree e degli immobili per attrezzature pubbliche (standard), in forma gratuita a favore del Comune di Sesto San Giovanni, avviene all'atto della stipula. Il possesso delle aree e degli immobili sopra indicati viene contestualmente trasferito dal Comune al Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. che provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal P.I.I. con le modalità di cui ai successivi articoli. Il possesso verrà ritrasferito al Comune di Sesto San Giovanni unitamente al trasferimento della proprietà delle opere.

6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 6 – Aree in cessione e assoggettate a servitù di uso pubblico

1 In relazione ai disposti dell'art. 6 della L.R. n. 9/99, a quelli della L.R. n. 1/2001, alle disposizioni di cui alle N.T.A. della Variante Generale in itinere, e alle disposizioni contenute nel Documento di Inquadramento di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 81 del 19/12/2000 (modificata e integrata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 45 del 18/7/01 e n. 51 del 25/9/01), i Soggetti Proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente ovvero ad asservire ad uso pubblico al Comune di Sesto San Giovanni aree aventi la superficie complessiva di almeno mq. 231.151 di cui circa 36.517 mq a parcheggio pubblico, come indicato al precedente art. 2 – Obblighi dei soggetti proprietari.

2. A fronte di tale obbligo, i Soggetti Proprietari, ciascuno per quanto di propria competenza, procedono, contestualmente alla stipula della presente convenzione, alle seguenti cessioni e asservimenti ad uso pubblico:

- cessione gratuita al Comune della proprietà di aree aventi superficie pari ad almeno 231.151 mq. individuate come “aree in cessione” sulla tavola allegata 4E <Superfici fondiari, cessioni e asservimenti>, più esattamente:

FEBBRAIO 2001 S.R.L.

Cessioni:

Foglio 39: 14; 109; 116; 9p; 110p; 117p; 108p; 111p; 13; 68; 102; 101; 112; 124p; 125p; 126; 127; 132p; 64p; 6p.

Foglio 43: 60p; 17; 62p.

CENTRO EDISON 2001 S.P.A.

Cessioni:

Foglio 43: 28; 56; 27p; 37p; 11; 24p; 48p; 65; 41p; 63p; 9p;

Area in cessione come futura viabilità in uso gratuito all'attività produttiva fino a che questa rimane in essere:

Foglio 43: 51; 50; 27p; 24p; individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta gialla e avente superficie complessiva di circa 5.336 mq.

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, sviluppati su tre piani sotterranei :

Foglio 43: 24p; individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta azzurro avente superficie di circa 11.000 mq.

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico come viabilità e spazi pedonali:

Foglio 43: 24p; 37p; individuata sulla tavola 4E colorate in tinta magenta e avente superficie complessiva di circa 1.253 mq.

C.G.I.

Cessioni:

Foglio 43: 68p;

Superficie fondiaria edifici privati asservita ad uso pubblico per spazi pedonali:

Foglio 43: 68p; individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta magenta e avente superficie di circa 1.225 mq.

CENTRO EDILMARELLI S.R.L.

Cessioni:

Foglio 44: 2p; 3; 4; 6; 13; 12.

Foglio 43: 74p; 81; 78, 83p

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati in parte asserviti ad uso pubblico, sviluppati su due piani sotterranei :

Foglio 43: 83p, 88p; 89p; individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta azzurro.

Area in cessione ove è prevista dal P.I.I. la realizzazione di parcheggi privati asserviti ad uso pubblico, sviluppati su due piani sotterranei :

Foglio 44: 2p. individuata sulla tavola 4E con contorno in tinta azzurro.

PROGETTO MARELLI S.R.L.

Cessioni:

Foglio 43: 87p, 88p e 89p

CITTÀ VERDE S.R.L.

Cessioni:

Foglio 44: 14; 15

Foglio 43: 69

CONBUS S.R.L.

Cessioni:

Foglio 39: 46; 52.

SAN PAOLO LEASINT S.P.A.

Cessioni:

Foglio 39: 122p; 123.

WestInvest Gesellschaft fur Investmentfonds mbH

Area in cessione con due piani di parcheggio interrato:

Foglio 43: 85

Asservimento ad uso pubblico di eventuali zone porticate, realizzate al piano terra dei costruendi edifici, quali meglio identificati al momento del rilascio delle concessione edilizie.

3. Sulle aree cedute al Comune di Sesto San Giovanni e perimetrate in tinta azzurro nella tavola 4E, con separato atto sarà costituito a titolo oneroso un diritto di superficie a favore del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. per la realizzazione di parcheggi sotterranei privati. Una quota di tali parcheggi pari ad almeno 58.187 mq di superficie

lorda di pavimento sarà asservita ad uso pubblico mediante un'apposita convenzione tra il Comune di Sesto San Giovanni e il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l., da redigere secondo lo schema allegato al sub ... e da sottoscrivere prima del rilascio della concessione edilizia o di altro titolo autorizzativo alla costruzione dei parcheggi.”

4. Le parti danno atto che i presenti impegni di cessione ed asservimento ad uso pubblico devono intendersi a corpo e non a misura.

5. Qualora, peraltro, la misurazione strumentale delle aree di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative allo standard di P.I.I. non potranno essere ridotte, dovendosi comunque rispettare il disegno di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal Programma stesso : conseguentemente, eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza dei Soggetti Proprietari.

6. I Soggetti Proprietari garantiscono sin d'ora la provenienza delle aree oggetto della presente cessione, e la loro libertà da servitù, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dei vincoli di destinazione urbanistica previsti per ognuna di esse, nonché delle urbanizzazioni previste dal P.I.I. e degli atti di asservimento ad uso pubblico di alcune di esse nonché di rapporto di godimento per quanto attiene il mappale 69 del foglio 43 in uso al Circolo Ricreativo ex Dopolavoro Marelli.

7. Le cessioni di cui sopra mantengono in capo ai Soggetti Proprietari cedenti gli obblighi di bonifica e di messa in sicurezza prescritti per l'utilizzo delle aree od emergenti in sede di esecuzione degli interventi.

8. Con successivo o successivi atti, previo espletamento dei relativi frazionamenti catastali e prima del collaudo finale delle opere di urbanizzazione si procederà a cura e spese del Soggetto Attuatore alla identificazione catastale, al trasferimento del possesso delle aree o al loro asservimento ad uso pubblico ove non già intervenuto in forza del presente atto.

Art. 7 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. - in relazione alle ricordate disposizioni di legge ed in conformità alle N.T.A. del presente P.I.I., fermo restando quanto previsto per i costi dal successivo art.9, - si obbliga a realizzare, a perfetta regola d'arte ed in conformità a quanto previsto dal progetto planivolumetrico, dagli elaborati concernenti le opere di urbanizzazione e dalla stima parametrica dei costi, nonché a quanto previsto

dai progetti esecutivi e dai relativi computi metrici estimativi, che saranno assentiti con concessione edilizia gratuita, le seguenti opere come individuate nelle tavole e negli elaborati citati nelle premesse. I progetti esecutivi potranno comportare modificazioni negli assetti planivolumetrici nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 19 e 20 delle N.T.A. del presente P.I.I.

Strade

- **Strada ad una carreggiata: due corsie da m 3,50 e due marciapiedi da m 2,00:**

- Parco;
- Est Edificio A e sue articolazioni;
- Ovest Cimitero:

- **Strada a due carreggiate: due corsie da m 3,50 e due marciapiedi da m 2,00:**

- Ovest Edificio A e sue articolazioni;
- Nord Cimitero.

- **Strada a due carreggiate con aiuola centrale: due corsie da m. 3,50 e due marciapiedi da m. 2,00:**

- Sud Edificio A e sue articolazioni ;
- Nord Cimitero.

- **Strade ad una carreggiata: due corsie da m 3,00 in trincea:**

- Lato Piazza Montanelli;
- Lato Parco.

- **Rotatorie**

- Lato Sud/Est Edificio A e sue articolazioni;
- Lato Sud/Ovest Edificio A e sue articolazioni.

- **Parcheggi**

- Via Adamello: aiuola variabile, strada da m 6,00, parcheggio da m 5,00 e marciapiede da m 2,00;
- Viale Edison Università 2: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 2,00, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Università 2: marciapiede da m 2,00, strada da m 6,00, parcheggio da m 5,00 e marciapiede da m 2,00;
- Viale Edison Edificio A e sue articolazioni: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 4,25, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Edificio P: marciapiede da m 2,00, strada da m 5,50 parcheggio da m 2,30, aiuola variabile e marciapiede da m 2,00;

- Edificio R: marciapiede da m 2,00, strada da m 5,50, parcheggio da m 4,75, aiuola variabile e marciapiede da m 2,00;
- Parco: marciapiede da m 2,00, aiuola da m 2,00, strada da m 6,00 e parcheggio da m 5,00;
- Cimitero: Via Rimembranze, Cimitero, ex Mensa; Parco;
- Parcheggi interrati zona Parco: parcheggi a raso.

Strade Ciclopedonali

- Pista ciclabile da m 3,00 in trincea
 - Lato Piazza Montanelli;
 - Lato Parco.
- Pista ciclabile da m 3,00 in galleria
 - Attraversamento Piazza Montanelli – Parco.
- Pista ciclabile da m 3,00 nel parco in masselli autobloccanti;
- Pista ciclabile da m 3,00 nel parco in calcestre;
- Percorso pedonale di collegamento con il parcheggio interrato lato Parco.

Sottoservizi Tecnologici

Al di sotto di tutte le strade sopra elencate verranno realizzate le reti di sottoservizi tecnologici riguardanti energia elettrica, telefonia, acqua, illuminazione pubblica, fognatura. Sarà inoltre realizzata una vasca volano per il trattamento delle acque di seconda pioggia (autorizzazione Responsabile Sportello Unico n. 197 prot. gen. 9223 del 29/10/2002 rilasciata a centro Edilmarelli S.r.l.).

Parchi

- Parco Edilmarelli;
- Verde Edificio A e sue articolazioni Cimitero, verde ex Mensa, verde Edificio Q.

Spazi attrezzati

- Piazza Montanelli (su terra e su parcheggio);
- Piazza Università 2 (su terra e su parcheggio).

Art. 8 – Termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione

1. Per le opere di cui al precedente art. 7, la presentazione dei progetti esecutivi per il rilascio degli atti abilitativi del Comune e l'esecuzione delle relative opere dovrà avvenire nei tempi indicati nel cronoprogramma di cui al precedente art. 4 e comunque nel rispetto delle seguenti scadenze:

A – DEMOLIZIONI I

L'istanza di concessione/autorizzazione edilizia, per l'ipotesi che siano già avvenuti gli interventi di bonifica conformemente a quanto previsto dal successivo punto B), dovrà essere presentata entro 3 (tre) mesi dalla stipula della presente convenzione. Per gli edifici la cui demolizione è necessaria per l'esecuzione di opere di urbanizzazione, l'intervento dovrà realizzarsi compiutamente entro 12 (dodici) mesi dal rilascio dell'atto abilitativo.

B – BONIFICA

Le opere e gli interventi, oggetto di richiesta di nulla osta già inoltrata per l'ottenimento degli atti abilitativi, saranno attuati dopo il rilascio del nulla osta stesso, conformemente alle prescrizioni dettate dalla autorità competente.

C – OPERE DI URBANIZZAZIONE NON SUBORDINATE A INTERVENTI PRELIMINARI DI DEMOLIZIONE O BONIFICA

Per le opere non interessate dai punti A e B, l'istanza di concessione dovrà essere presentata entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione. I relativi lavori dovranno essere ultimati entro i termini di validità delle concessioni edilizie o D.I.A. ad esse relative.

D – OPERE DI URBANIZZAZIONE SUBORDINATE A INTERVENTI PRELIMINARI DI DEMOLIZIONE O BONIFICA

Per dette opere, l'istanza di concessione dovrà essere presentata entro 6 (sei) mesi dal nulla osta relativo agli interventi di bonifica, e i lavori dovranno essere ultimati entro il termine di 36 (trentasei) mesi, fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 4, L. 10/77.

L'eventuale prolungarsi delle opere di bonifica oltre il tempo di 6 (sei) mesi consentirà un corrispondente adeguamento del termine di cui sopra.

E – OPERE DI URBANIZZAZIONE IN REGIME DI ESCLUSIVA.

- E1. Le opere di cui al punto 2 dell'art.9 sono riservate per disposizione normativa o convenzionale a soggetti che operano in regime di esclusiva, i quali curano altresì la progettazione esecutiva e il collaudo delle stesse.
- E2. La progettazione, l'esecuzione, l'ultimazione ed il collaudo di queste opere è soggetta ai medesimi termini previsti per le opere di urbanizzazione primaria.
- E3. Qualora alla stipula della presente convenzione gli oneri di cui ai commi precedenti siano già stati corrisposti e le relative obbligazioni assolte, in tutto o in parte, per uno o

più d'uno dei servizi a rete di competenza di soggetti operanti in regime di esclusiva, le garanzie di cui all'art. 16 sono ridotte di conseguenza.

E4. I Soggetti Proprietari, per i fabbricati di loro competenza, assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

Art. 9 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione

1. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4, richiamato quanto previsto dai precedenti artt.5.3 e 7.1, sono eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. a proprie cure e spese, in conformità alle descrizioni sintetiche evidenziate e ai progetti allegati al P.I.I. unitamente ai computi metrici parametrici, allegati ai progetti esecutivi, da redigersi in forma analitica, in base ai prezzi riportati nel “Bollettino prezzi informativi delle opere edili della Camera di Commercio di Milano”, secondo trimestre 2002 con sconto del 20%.

Tutti i prezzi unitari utilizzati per la quantificazione del costo delle opere contenuti negli elaborati del P.I.I. si intendono comprensivi degli oneri specifici previsti dalle vigenti norme in materia di sicurezza (Decreto Legislativo 494/96).

2. Le opere realizzate, da realizzare o da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari, gestori di infrastrutture pubbliche, di cui all'art. 2, c. 2, lett. b), della L. 11/2/94 n. 109 e successive modifiche e integrazioni, ovvero titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo, di cui agli artt. 2, 3, c. 6, del Decreto Legislativo 17/3/95 n. 158 o da successive disposizioni di legge, sono opere eseguite dai soggetti già competenti in via esclusiva pur rimanendo il relativo onere a completo carico del Soggetto Attuatore.

Esse sono disciplinate al precedente art. 8.

3. Le spese tecniche per la redazione del Programma Integrato di Intervento e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, gli oneri per il coordinamento ed il collaudo, nonché gli oneri relativi alla sicurezza (Decreto Legislativo 494/96) in fase di progetto e in fase di esecuzione, fanno parte della presente convenzione e sono a totale carico del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l.

4. Eventuali opere di urbanizzazione dovranno essere anticipatamente realizzate rispetto alla stipula della presente convenzione a cura e spese del Soggetto Attuatore

Centro Edilmarelli S.r.l., previa autorizzazione comunale, solo in quanto funzionale ad edificazioni esistenti o in corso.

5. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. darà immediata notizia al Comune di Sesto S. Giovanni, il quale disporrà affinché nei successivi trenta giorni sia dato avvio alle necessarie operazioni di collaudo (tecnico e contabile), i cui oneri sono a carico del Soggetto Attuatore. La nomina del Collaudatore è di competenza esclusiva del Comune di Sesto San Giovanni.

6. Il Comune di Sesto San Giovanni ha la facoltà di nominare altresì un Collaudatore in corso d'opera, con oneri a carico del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. - che ne anticiperà l'onere a semplice richiesta del Comune entro i trenta giorni successivi alla richiesta stessa - nonché di assumere a tempo determinato, sempre a carico del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l., un nuovo tecnico comunale che verifichi lo svolgimento delle opere di urbanizzazione e l'adempimento degli altri impegni di attuazione del P.I.I. assunti con la presente convenzione.

7. Il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. si impegna ad eseguire, con la massima sollecitudine possibile, entro i termini disposti dal Collaudatore, tutti gli interventi ordinati dal Collaudatore in corso d'opera e dal Collaudatore finale per rendere le opere conformi a quanto previsto dagli allegati ai progetti esecutivi assentiti.

8. A seguito del rilascio del certificato di collaudo e/o regolare esecuzione, si procederà alla stipula dell'atto di consegna.

9. Contestualmente al rilascio della concessione edilizia per i parcheggi interrati di uso pubblico il Soggetto Attuatore o, se diverso, il Soggetto Richiedente, dovrà stipulare con il Comune di Sesto San Giovanni la convenzione di gestione per i parcheggi interrati asserviti ad uso pubblico di cui al precedente art. 6

ART. 10) Importo oneri di urbanizzazione-valutazione opere a scomputo-conguaglio.

1. Gli oneri di urbanizzazione generali dell'intervento previsto ammontano, sulla base delle tabelle comunali attualmente vigenti, ad Euro 19.398.368,88 a titolo di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria ed Euro 6.516.419,49 a titolo di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione secondaria.

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P.I.I.

2. A tale riguardo le parti si danno reciprocamente atto che sono già state realizzate, in forza di precedenti atti concessori, le seguenti opere: sistemazione superficiaria Via Adamello, sistemazione superficiaria e realizzazione fognatura di Via Lama.

Alcune di queste, e precisamente quelle relative alla via Adamello, sono già state prese provvisoriamente in consegna dall'Amministrazione Comunale in data 18/02/99. Sono inoltre in fase di esecuzione opere di urbanizzazione afferenti l'autorizzazione del responsabile dello Sportello Unico n. 366 prot. gen. N. 21574 del 24/03/03 e quelle afferenti l'autorizzazione del responsabile dello Sportello Unico n. 197 prot. gen. N. 9223 del 29/10/03.

3. I computi metrici estimativi, relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che vengono eseguite a scomputo dal soggetto attuatore, indicano un ammontare di opere di urbanizzazione primaria pari ad Euro 15.861.798,64 e di urbanizzazione secondaria pari ad Euro 6.929.710,14. Tenuto conto degli oneri di urbanizzazione primaria, già versati al Comune di Sesto S. Giovanni in sede di rilascio della autorizzazione relativa al fabbricato G, oggetto della procedura dello Sportello Unico n. 20/01, pari ad Euro 244.407,68, si concorda tra le parti che l'ammontare residuo degli oneri di urbanizzazione primaria, da corrispondersi a conguaglio da parte dei soggetti sottoscrittori della presente convenzione, ammonta complessivamente ad Euro 3.292.162,56, come risulta dalla tabella allegata sub

Quanto sopra sarà versato in unica soluzione al momento della stipulazione per atto pubblico della presente convenzione intendendosi in tale momento, perfezionata la procedura del P.I.I.

Nessun conguaglio è dovuto per gli oneri di urbanizzazione secondaria in quanto l'importo delle opere da eseguire risulta superiore all'importo totale degli Oneri tabellari dovuti; resta inteso che si procederà a conguaglio se l'importo delle opere di urbanizzazione secondaria, risultante dal Collaudo T/A finale, fosse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, tenuto, altresì, conto degli eventuali sopravvenuti adeguamenti tabellari degli oneri stessi.

4. Atteso quanto sopra, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 60/77, in sede di rilascio delle singole concessioni edilizie dovranno essere corrisposte, dai singoli concessionari, a favore del Comune, i relativi conguagli monetari, tenuto conto degli eventuali adeguamenti tabellari, medio tempore, intervenuti in relazione alle funzioni concesionate anche in variante, ai sensi ex artt. 19-20 delle N.T.A. del P.I.I. oltre all'eventuale adeguamento degli standards, ai sensi della L.R. n. 1/01.

Art. 11 – Collaudo delle opere

1. Ultimate le opere di urbanizzazione anche per fasi secondo il cronoprogramma di cui all'art. 4, il Soggetto Attuatore presenterà al Comune di Sesto San Giovanni una dichiarazione di avvenuta ultimazione. Le stesse opere saranno pertanto oggetto di collaudo. Il Collaudatore incaricato, oltre alla verifica tecnica, dovrà anche accertare l'osservanza e la congruità di quanto indicato nel computo metrico estimativo.

2 Qualora il Comune di Sesto San Giovanni non provveda senza giustificato motivo al collaudo finale entro sei mesi dalla dichiarazione di avvenuta ultimazione delle opere, ovvero non provveda alla sua approvazione entro i successivi tre mesi dall'emissione del certificato collaudo, questo si intende reso in senso favorevole.

3. Il collaudo sarà articolato per singola opera compiuta nei tempi di esecuzione a ciascuna di esse assegnata in base al cronoprogramma all'art. 4.

Art. 12 – Manutenzione e consegna delle aree e delle opere di urbanizzazione

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria e la conservazione delle aree e delle opere di urbanizzazione, ancorché già cedute in proprietà al Comune, resta a carico del Soggetto Attuatore sino all'approvazione del collaudo finale, o, in assenza del collaudo per inadempimento del Comune, sino alla scadenza dei termini di cui all'art. 11.

2. Qualora il Comune abbia richiesto ed effettuato il collaudo parziale di cui all'art. 8, l'onere della manutenzione e della conservazione della parte collaudata è trasferito al Comune medesimo, semprechè si tratti di lotti funzionali certificati dal Collaudatore.

Art. 13 – Utilizzazione edificatoria – Standard di qualità

1. Ai sensi dell'art. 7 della L.R. 15/1/2000 n. 1 il Comune di Sesto S. Giovanni autorizza il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. a realizzare, nell'ambito delle aree oggetto del Programma Integrato di Intervento, due edifici di complessivi mq. 18.699 di superficie lorda di pavimento, individuati con le lettere I e L nella planimetria e con le seguenti caratteristiche.

Destinazione d'uso: Università convenzionata con il Comune

Superficie lorda di pavimenti complessiva mq. 18.699

Parcheggi pertinenziali interrati mq. 5.610

2. La soluzione planivolumetrica degli edifici, fermi restando gli aspetti quantitativi globali, potrà subire variazioni e/o modifiche in sede di predisposizione del progetto esecutivo per il rilascio delle concessioni edilizie, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 20 delle NTA del presente P.I.I.

3. La prima concessione edilizia dovrà essere richiesta entro sei mesi dalla data di stipulazione della presente convenzione, fermo restando che l'intero intervento è disciplinato dal cronoprogramma di cui all'art. 4.
4. Tali immobili, da considerarsi come standard aggiuntivo, potranno essere ceduti in proprietà o in locazione solo ed esclusivamente per la destinazione prevista dalla presente convenzione all'Università degli Studi di Milano.
5. Il prezzo di vendita o il canone di locazione dovranno essere determinati tra le parti senza tener conto né del valore commerciale dell'area, né del valore degli oneri concessori, in quanto non dovuti ai sensi di legge.
6. Nel caso di locazione il contratto dovrà avere una durata non inferiore ad anni nove, rinnovabili ai sensi di legge.
7. L'atto di vendita o di locazione dovrà essere trasmesso in copia conforme all'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di registrazione.
8. Nel caso di impossibilità a mantenere la destinazione prevista dalla presente convenzione o altra destinazione prevista dall'art. 4 delle N.T.A. della Variante Generale adottata, il Comune di Sesto San Giovanni potrà, previa verifica, autorizzare il Proprietario dell'immobile ad utilizzarlo anche per altri usi previo pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio della concessione per la modifica della destinazione d'uso, nonché dazione dello standard indotto dalla nuova destinazione d'uso secondo le norme in allora vigenti o pagamento del relativo valore (monetizzazione).
9. Nel caso di mancato rispetto della destinazione d'uso finale del predetto immobile in contrasto con le prescrizioni dell'art. 4.4 delle N.T.A. della Variante Generale adottata, il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a pagare una penale a favore dell'Amministrazione Comunale pari al 10% del valore commerciale dell'immobile al momento della modifica di destinazione d'uso.
10. Con successivo atto convenzionale, contestuale al rilascio della concessione edilizia, da approvarsi con Deliberazione della Giunta Comunale saranno definiti e regolati i rapporti attinenti la gestione della struttura e previste adeguate garanzie finanziarie per il rispetto della convenzione gestionale.
11. Per verificare il rispetto della presente norma il Comune di Sesto San Giovanni si riserva di accertare periodicamente l'effettiva destinazione d'uso e la fruibilità della struttura da parte della collettività interessata.

12. Si considera standard di qualità anche il fabbricato ex mensa da ristrutturarsi da parte del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. con oneri a scomputo del contributo concessorio, secondo progetto esecutivo concordato con l'Amministrazione Comunale. 13. Tale immobile, avente la seguente individuazione catastale mapp. 112 Foglio 39 del Comune di Sesto San Giovanni, contestualmente al presente atto viene ceduto in proprietà all'Amministrazione Comunale. Il possesso dell'immobile rimane in capo al Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. sino al collaudo finale delle opere da ultimarsi entro due anni dalla stipulazione della presente convenzione.

Art. 14 – Contributo costo di costruzione

1. I Soggetti Proprietari, ciascuno per gli interventi edificatori di propria competenza, sono tenuti a versare al Comune di Sesto S. Giovanni, all'atto del rilascio delle singole concessioni edilizie o della attuazione delle singole D.I.A. e secondo i modi ed i termini vigenti nel Comune, il contributo per il costo di costruzione.
2. In sede di rilascio delle singole concessioni edilizie, si procederà alla determinazione del contributo in relazione alle concrete ed effettive caratteristiche progettuali degli edifici e ai parametri di determinazione del contributo in allora vigenti.

Art. 15 – Obblighi aggiuntivi e monetizzazione quota s.l.p. residenziale convenzionata - Monetizzazione standard non ceduti.-

1. Il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. si obbliga a realizzare a propria cura e spesa quanto segue:
 - collegamento navetta con fermata MM1 Sesto Marelli - per 5 (cinque) anni decorrenti dall'agibilità del complesso edilizio A – dal lunedì al venerdì ore 7.30-9 e 17.30-19, con frequenza ogni 3 minuti mediante bus navetta con capacità da definire, e comunque commisurata alla dimensione dell'utenza;
 - strada di accesso agli edifici ABB Italia e 2A-3A, con asservimento ad uso pubblico di detta strada per l'accesso alla piazza pubblica e ai parcheggi interrati di uso pubblico;
 - strada pedonale di uso pubblico per collegamento delle zone pedonali di P.zza Montanelli e P.zza Università – Museo;
 - inoltre, il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. si obbliga a versare al Comune di Sesto San Giovanni, a richiesta dello stesso e comunque entro 30 mesi dalla stipula della presente convenzione, un contributo di € 1.549.370,69 finalizzato all'esecuzione dell'interramento dell'elettrodotto, atteso l'interesse del Soggetto Attuatore alla qualità del P.I.I. sotto l'aspetto ambientale.

Prima della decorrenza del termine ultimo di cui sopra, la somma sarà versata entro 30 (trenta) giorni dalla formale richiesta della Amministrazione Comunale, corredata dal documento comprovante la avvenuta intesa con l'Ente preposto per l'interramento dell'elettrodotto.

2. In relazione al disposto dell'art. 7, punto 10, della Variante Generale al P.R.G. in itinere – che vincola all'edilizia convenzionata una quota parte non inferiore al 20 per cento della superficie lorda di pavimento residenziale interessata dagli interventi di trasformazione urbanistica - il Soggetto Attuatore provvede al riscatto della predetta quota, che per il presente P.I.I. ammonta a 700 mq. All'atto della stipula della presente convenzione, il Soggetto Attuatore corrisponde a tal fine al Comune di Sesto San Giovanni l'importo di € 180.761, pari a € 258,23 per ogni mq di superficie lorda di pavimento riscattata dal vincolo di cui sopra.

3. All'atto della stipula della presente convenzione la Sesto Autoveicoli S.p.A. corrisponde al Comune l'importo di € 185.010 a titolo di monetizzazione per la mancata cessione dell'area di cui al Foglio 39 mapp. 122 parte - di proprietà della San Paolo Leasint S.p.A. - già prevista quale standard nella proposta originaria di P.I.I. e attualmente riconsiderata quale superficie di pertinenza dell'edificio Q.”

Art. 16 – Garanzie per l'attuazione degli obblighi convenzionali

1. Il costo previsto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi a cura e spese del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. ammonta complessivamente a € 22.791.508,78.

2. Il conguaglio monetario a favore del Comune a titolo di contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, calcolato secondo le tariffe attualmente vigenti, e tenuto conto dei versamenti già eseguiti e delle opere realizzate ed in corso di esecuzione come meglio specificato al precedente art. 10) ammonta complessivamente a € 3.292.162,56.

3. Pertanto, a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. presta al Comune di Sesto San Giovanni adeguate garanzie finanziarie per un importo complessivo di € 22.791.508,78 corrispondente a quello previsto al precedente comma 1, mediante il deposito di polizze fideiussorie assicurative di Compagnia in possesso dei requisiti previsti dalla L. 10/6/82 n. 348.

“Il deposito di tali polizze avverrà alla seguenti scadenze :

- quanto a € **10.917.375,93** alla sottoscrizione della presente convenzione essendo finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nell'allegato documento "UNITA'MINIME DI INTERVENTO FASI 1-2-3";
- quanto a € **6.653.323,99** entro la data del **30-09-2004** e comunque all'atto di richiesta di concessione edilizia od equipollente, essendo finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nel ridetto allegato;
- quanto a € **5.220.808,86** entro la data del **01-01-2008** e comunque all'atto di richiesta di concessione edilizia od equipollente, essendo finalizzato a garantire l'esecuzione delle opere indicate nel ridetto allegato;

Qualora in sede di esecuzione degli interventi, per un loro corretto coordinamento ed al fine di garantire la puntuale e perfetta esecuzione di ogni opera urbanizzativa pertinente o comunque connessa con gli interventi medesimi, si rendesse opportuno anticipare il deposito di tutto o parte delle polizze sopra indicate, il Comune potrà, con provvedimento motivato confermato dal Settore competente, subordinare il rilascio o l'assenso dei provvedimenti autorizzativi degli interventi edilizi al preventivo deposito delle polizze stesse".

Tali polizze, garantiscono sia l'obbligo assunto dal Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal P.I.I., sia l'obbligo dei Soggetti Richiedenti le singole concessioni edilizie di pagare, a richiesta del Comune, la corrispondente quota di oneri concessori, nel caso di mancata realizzazione delle opere da parte del Soggetto Attuatore, ove il Comune optasse per il pagamento integrale degli oneri concessori in luogo delle opere.

4. Le garanzie non possono essere estinte se non previo favorevole collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia le garanzie possono essere ridotte in corso d'opera, su richiesta del Soggetto Attuatore quando una parte funzionale autonoma delle opere sia stata regolarmente eseguita e, sempre previo collaudo, anche parziale, il Comune ne abbia accertato la regolare esecuzione.

5. Le garanzie possono altresì essere ridotte, su richiesta del Soggetto Attuatore, quando esso abbia assolto uno o più d'uno degli obblighi nei confronti dei soggetti operanti in regime di esclusiva di cui all'art. 8 e tale circostanza sia adeguatamente documentata.

6. Le garanzie sono prestate con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma del Codice Civile. In ogni caso, il Soggetto Attuatore è obbligato con i suoi fideiussori. Le fideiussioni sono operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, previa diffida o messa in mora con un termine di adempimento non inferiore a 60 giorni e

con successivo rilievo dell'inadempimento. Ciò dovrà comunque precedere l'eventuale esperimento di azioni nei confronti del debitore principale.

7. Ancorché le garanzie siano commisurate all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, esse sono prestate dal Soggetto Attuatore per tutte le obbligazioni connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare danno al Comune.

8. Le garanzie coprono altresì i danni derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore nel periodo di cui all'art. 12 .

Art. 17 – Obbligazioni degli aventi causa

1. Le obbligazioni di cui alla presente convenzione sono assunte dai Soggetti Proprietari per quanto di loro competenza per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo. Parimenti il Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l. assume tutte le obbligazioni per sé e propri aventi causa a qualsiasi titolo.

2. Gli aventi causa a titolo particolare saranno solidalmente tenuti, insieme alla Parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di Sua competenza.

Art. 18 – Spese

1. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore Centro Edilmarelli S.r.l., che invoca le norme di agevolazione in vigore.

2. Le spese da rimborsare forfettariamente alla Amministrazione Comunale di carattere tecnico, amministrativo e legale per l'istruttoria e gestione del P.I.I. sono determinate nel complessivo importo di € 200.000,00. Detto importo per € 70.000,00 è già stato versato in sede di stipula dell'atto unilaterale d'obbligo di cui al punto 1) delle premesse della presente convenzione, e per la restante parte di € 130.000,00 sarà versato al Comune a seguito di richiesta formulata dallo stesso con reversale di pagamento in sede di stipula della presente convenzione.

3. La presente convenzione ha validità decennale a partire dalla data della definitiva approvazione del P.I.I., mediante Decreto del Presidente della Giunta Regionale pubblicato sul B.U.R.L.