

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA
RELATIVO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
PER LA REALIZZAZIONE N. 2 R.S.A., N. 1 CENTRO DIURNO
INTEGRATO, N. 4 AMBULATORI MEDICI E PARCHEGGIO PRIVATO
AD USO PUBBLICO
VIA EUROPA/TURATI
COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Tra il **Comune di Pogliano Milanese** in persona dell'Arch. Ferruccio Migani, nato a il, Responsabile dell'Area del Comune di Pogliano Milanese, per la carica domiciliato presso il Municipio di Pogliano Milanese, il quale dichiara di intervenire al presente atto in forza degli artt. 107, comma 3, lett. c, e 109, comma 2, del D.Lgs. n. 267/2000, e di agire unicamente in nome e per conto e nell'interesse del Comune di Pogliano Milanese (C.F. 86502140154 P.I. 04202630150), in forza del Decreto Sindacale n. del, nonché in esecuzione di delibera Consiliare n. del

E

La Società **Zaffiro Sviluppo s.r.l.**, con sede in **Magnano in Riviera (UD)** via **Cividina n. 56** (P.I. **02881810309**) rappresentata in atto dal Sig. Gabriele RITOSSA nato a Trieste il _____ e residente in _____ – Via _____, nella sua qualità di _____ della Società Zaffiro Sviluppo s.r.l., come risulta da

_____, il quale dichiara di agire in nome e per conto della Società stessa, **di seguito indicata come "il convenzionante"**;

PREMESSO

a) che la Società Zaffiro Sviluppo s.r.l., con sede in **Magnano in Riviera (UD)** via **Cividina n.56** (P.I. **02881810309**) è proprietaria dei terreni con accesso dalla Via Europa e Via Turati siti in Comune di Pogliano Milanese catastalmente così distinti:

1) foglio 4, mappali 877-878-879-881-882, di mq. 8.051,00

2) foglio 4, mappali 84-85, di mq. 1.985,00

3) foglio 4, mappali 575, di mq. 1.070,00

4) foglio 4, mappali 775 (parte), di mq. 1.000,00

5) Foglio 4, mappali 855(parte)-697(parte)-549(parte), di mq. 345,00

provenienza

1) Atto di compravendita dott. **XXXXXXXXXXXX** n.**XXXXX/XXXXX** di Rep. del **XX.XX.XXXX**, reg. a **XXXXXXXXXX** il **XX.XX.XXXX** al n.**XXX** Atti Pubblici.

Coerenze a corpo del terreno

a Nord-Est :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

a Sud-Est :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

a Sud-Ovest :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

a Nord-Ovest :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

2) Atto di compravendita dott. **XXXXXXXXXXXX** n.**XXXXX/XXXXX** di Rep. del **XX.XX.XXXX**, reg. a **XXXXXXXXXX** il **XX.XX.XXXX** al n.**XXX** Atti Pubblici.

Coerenze a corpo del terreno

a Nord-Est :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

a Sud-Est :mapp. **XXX -XXX -XXX -....**

a Sud-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Nord-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

3) Atto di compravendita dott. XXXXXXXXXXXX n.XXXXX/XXXXX di Rep. del
XX.XX.XXXX, reg. a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n.XXX Atti Pubblici.

Coerenze a corpo del terreno

a Nord-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Nord-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

4) Atto di compravendita dott. XXXXXXXXXXXX n.XXXXX/XXXXX di Rep. del
XX.XX.XXXX, reg. a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n.XXX Atti Pubblici.

Coerenze a corpo del terreno

a Nord-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Nord-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

5) Atto di compravendita dott. XXXXXXXXXXXX n.XXXXX/XXXXX di Rep. del
XX.XX.XXXX, reg. a XXXXXXXXXXXX il XX.XX.XXXX al n.XXX Atti Pubblici.

Coerenze a corpo del terreno

a Nord-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Est :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Sud-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

a Nord-Ovest :mapp. XXX -XXX -XXX -....

b) Che dette aree hanno superficie catastale complessiva di mq. **12.451,00** e
risultano classificate dal vigente P.G.T. del Comune di Pogliano Mil.se, approvato

con Delibera Consigliare n°39 del 18.07.2013, successiva Determinazione dell'Area Urbanistica n.258 del 28.08.2013, pubblicato sul BURL serie avvisi e concorsi n.44 del 30.10.2013, in "**Aree per attrezzature e spazi collettivi**";

c) Che ai sensi delle vigenti N.T.A. del P.G.T. nonché al P.D.S. vigente le suddette aree sono soggette ad ambiti di pianificazione attuativa ovvero a Permesso di costruire convenzionato, facenti parte del comparto nn.1 e 7 della Tav.PDS 02 del vigente P.G.T. con previsione di realizzazione a cura della Pubblica amministrazione di una Residenza sociale per anziani – RSA – nonché di un auditorium comunale;

d) che la società Europa Immobiliare Srl con sede a Parabiago, precedente proprietaria dei terreni identificati al Catasto al **fg. 4 mapp. 123-124-760 ora 877-878-879-881-882**, aveva dato la sua disponibilità affinché sulle suddette aree si realizzasse un intervento conforme alle previsioni dettate dallo strumento urbanistico;

e) che l'area identificata al **fg. 4 mapp. 123-124-760 ora 877-878-879-881-882** costituisce una parte del comparto nn. 1 e 7 della Tav. PDS 02 del vigente P.G.T., individuandosi in tal modo come *sub comparto*;

f) che l'Amministrazione Comunale con la **deliberazione di Giunta comunale n. 18 del 19.02.2015** ha appalesato la propensione a dare attuazione alle previsioni del vigente Piano dei Servizi a mezzo della proposta formulata da parte della Società Europa Immobiliare Srl sulle aree di sua proprietà stabilendo di rinunciare a dare attuazione a detto comparto a mezzo di ente della pubblica amministrazione;

g) che, con la predetta deliberazione, è stato altresì stabilito:

– di assoggettare l'intervento a piano attuativo di iniziativa privata;

- che l'operatore si facesse carico di acquisire, da parte dei soggetti privati non inclusi nell'ambito specifico dell'intervento ma ricadenti nell'ambito del P.D.S. rubricato ai numeri 1 e 7, la volontà a non concorrere all'attuazione delle previsioni del P.D.S. ed in particolare alla realizzazione della R.S.A.;

h) che l'Amministrazione Comunale con successiva **deliberazione di Giunta comunale n. 5 del 12.01.2017**, nel dare seguito alle richieste formulate da parte della società Europa Immobiliare Srl con note pervenute presso l'Ente in data 03.01.2017 al prot. 49 e in data 11.01.2017 al prot. 335, tra l'altro, A) ha preso atto del persistere della propensione da parte della società Europa Immobiliare Srl di voler dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico circa la realizzazione e futura gestione da parte di un operatore accreditato di una residenza per anziani e di un auditorium sulle aree di proprietà della medesima, B) ha stabilito di stralciare il punto 3 della suddetta precedente deliberazione GC 18/2015 che prevedeva quale condizione necessaria che l'operatore si facesse carico di acquisire da parte dei soggetti privati non inclusi nell'ambito specifico di intervento ma ricadenti nell'ambito del piano dei servizi rubricato ai punti 1 e 7 la volontà a non concorrere all'attuazione delle previsioni del piano sei servizi ed in particolare alla realizzazione della residenza per anziani, C) ha preso atto della richiesta di cui alla sopra richiamata nota prot. 49/2017 formulata dalla società Europa Immobiliare Srl di procedere a mezzo di Permesso di Costruire convenzionato e l'ha ritenuta accoglibile in considerazione del fatto che anche l'art. 11.4 del vigente PDS stabilisce che la convenzione da allegarsi all'istanza del permesso di costruire è rispondente ai requisiti fissati dal PDS medesimo, D) ha stabilito di ritenere pertanto modificato il punto 2 della precedente deliberazione GC 18/2015 con le determinazioni assunte con deliberazione GC 5/2017;

i) che, per la realizzazione dell'intervento in parola, i proprietari delle aree identificate al Catasto Terreni, fg. 4 mapp. **84-85-575-775(parte)-855(parte)-697(parte)-549(parte)**, confinanti con i mappali 123-124-760 ora 877-878-879-882 del medesimo Fg.4, hanno alienato le suddette loro aree a favore del Convenzionante, allargando così l'ambito del *sub comparto*;

l) che le rimanenti proprietà del comparto originario così come individuato al P.D.S. non hanno formalizzato la loro propensione, rinunciando di fatto a dare attuazione alla previsione dello strumento urbanistico;

m) che il convenzionante, prima e al fine di acquisire la proprietà delle aree in argomento oggetto di edificazione, ha stipulato appositi contratti preliminari di compravendita di terreno edificabile sottoposti a condizioni sospensive e ha formulato apposite proposte irrevocabili di acquisto;

n) che il convenzionante, ad oggi divenuto proprietario delle aree costituenti il *subcomparto*, aveva presentato in data **09.08.2017** al prot. **8246** domanda di Permesso di Costruire convenzionato per le aree in argomento oggetto di edificazione **PER LA REALIZZAZIONE DI N. 1 R.S.A., N. 1 CENTRO DIURNO INTEGRATO, N. 4 AMBULATORI MEDICI E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO;**

o) che la suddetta richiesta di permesso di costruire è stata successivamente:

- integrata come da note depositate agli atti dell'Area Urbanistica e pervenute presso l'Ente in data 08.11.2017 al prot. n. 11404, in data 10.01.2018 al prot. n. 285, in data 01.02.2018 al prot. 1215, in data 05.02.2018 al prot. n. 1337, in data 07.02.2018 al prot. 1517, in data 12.02.2018 al prot. n. 1704, in data 14.03.2018 al prot. n. 2998, in data 19.03.2018 al prot. n. 3229, in data 18.04.2018 al prot. 4385;

- rettificata con nota pervenuta presso l'Ente in data 06.02.2018 al prot. n. 1440 e depositata agli atti dell'Area Urbanistica con la quale il convenzionante, con riferimento alla sopra citata richiesta prot. n. 8246, ha comunicato la rettifica dell'oggetto della richiesta medesima da ***"Permesso di costruire per una Rsa per non autosufficienti" a "Permesso di costruire per due Rsa per non autosufficienti"***;

p) che, a seguito della rettifica di cui sopra, la richiesta di permesso di costruire convenzionato è da intendersi formulata per la **REALIZZAZIONE DI N. 2 R.S.A. (anzichè n. 1), N. 1 CENTRO DIURNO INTEGRATO, N. 4 AMBULATORI MEDICI E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO;**

q) che il convenzionante, con nota pervenuta presso l'Ente in data 27.04.2018 al prot. 4812, ha trasmesso - in sostituzione di quello precedentemente allegato alla richiesta di permesso di costruire prot. 8246 - il presente schema di convenzione urbanistica che risulta essere stato modificato rispetto al precedente e tiene conto delle indicazioni e richieste formulate dall'Amministrazione e dall'Ufficio Tecnico Comunale;

r) che la richiesta del Permesso di costruire, integrata e rettificata come sopra meglio illustrato, si compone dei seguenti elaborati e documenti che si allegano

alla presente convenzione per farne parte integrante e sostanziale, All. XXXXX -
XXXXXXXXXX:

- Tav.1.1 – Inquadramento – aerofotogrammetrico e stralci P.G.T.;
- Tav.1.2 – Inquadramento – identificazione proprietà su EDM;
- Elaborato 1.3 – Inquadramento generale – relazione tecnica;
- Tav.1.4 – Rilievo celerimetrico delle aree oggetto di trasformazione;
- Tav.1.5 – Stato di fatto – rilievo fotografico dell'area;
- Tav.1.6 – Stato di fatto – rilievo della superficie di comparto;
- Tav.1.P – Particolari;
- Tav.2.1 – Progetto piano terra;
- Tav.2.2a - Progetto piano primo;
- Tav.2.2b – Progetto piano secondo;
- Tav.2.3a - Progetto piano terzo;
- Tav.2.3b – Progetto pianta copertura;
- Tav.2.4 – Prospetti;
- Tav.2.5 – Sezioni a-a', b-b', c-c', d-d': – Particolare fondazione aerazione;
- Tav.3.1 – Progetto planivolumetrico;
- Tav.3.2 – Progetto planivolumetrico – inserimento fotografico;
- Tav.4.1.a – Progetto parcheggi, viabilità e destinazione d'uso delle aree;
- Tav.4.1.b – Destinazioni d'uso delle aree - integrazione;
- Tav.4.2 – Progetto sistemazione a verde e superficie drenante;
- Tav.4.2a - Integrazione superficie drenante;
- Tav.4.3 – Progetto impianto fognario;
- Tav.4.4 – Sezione di massimo allagamento s. slm. – particolare costruttivo;
- Tav.H.1 – Barriere architettoniche – pianta piano terra;

- Tav.H.2 – Barriere architettoniche – pianta piano primo;
- Tav.H.3 – Barriere architettoniche – pianta piano secondo;
- Tav.H.4 – Barriere architettoniche – pianta piano terzo;
- Relazione geologica;
- Relazione tecnico illustrativa;
- Relazione giardino alzheimer e sistemazione aree a verde;
- Computo metrico estimativo dell'opera pubblica;
- Elenco prezzi unitari dell'opera pubblica;
- schema di convenzione urbanistica.

s) che con nota pervenuta presso l'Ente in data 18.04.2018 al prot. 4385, la Società Zaffiro Sviluppo s.r.l. si è impegnata, tra l'altro, a produrre copia di tutti i titoli di proprietà delle aree oggetto di edificazione a seguito della comunicazione di avvenuta emanazione del Permesso di Costruire e prima del rilascio del Permesso di Costruire;

t) che il convenzionante si impegna a realizzare, sulle aree di proprietà, **N.2 R.S.A., N. 1 CENTRO DIURNO INTEGRATO, N. 4 AMBULATORI MEDICI E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO**, con le modalità, i tempi e i vincoli economici a favore del Comune di Pogliano Milanese illustrati nel prosieguo della presente convenzione;

u) che, per sopravvenute intese raggiunte tra il convenzionante e l'A.T.S. della Città Metropolitana di Milano, il progetto finale prevede la realizzazione di n. 2 R.S.A., in luogo di n. 1 R.S.A. come inizialmente previsto, e non è più prevista la realizzazione dell'auditorium;

v) che il progetto relativo al citato Permesso di costruire convenzionato è stato esaminato in data **02.02.2018** dalla Commissione per il Paesaggio che ha

espresso parere favorevole condizionato e ha formulato alcune richieste e precisazioni;

z) che il progetto relativo al citato Permesso di costruire convenzionato è stato esaminato dall'A.T.S. Milano che ha espresso parere igienico - sanitario favorevole condizionato con nota prevenuta presso l'ente in data **16.02.2018 prot. 1924**;

aa) che il Permesso di costruire è stato esaminato in data **XX.XX.2018** da parte della Commissione Territorio ed Ambiente del Comune di Pogliano Milanese che ha espresso parere;

bb) che l'Amministrazione Comunale, come da prescrizione del Piano dei Servizi, si riserva la facoltà di convenzionare ad usi sociali alcuni servizi erogati dal Convenzionante, indipendentemente dalla effettiva SLP realizzata dall'Operatore nel periodo di validità della Convenzione;

cc) che la regolamentazione dei servizi da convenzionare sarà oggetto di specifica Convenzione Sociale concordata tra le parti da stipularsi prima della presentazione della Segnalazione certificata di Agibilità degli edifici oggetto del Permesso di costruire convenzionato;

dd) che il progetto, come sopra presentato, risulta conforme alle previsioni di legge e di regolamento, meritevole di approvazione sotto il profilo della corretta organizzazione dei volumi edificabili e della collocazione degli spazi di uso pubblico;

ee) che con la deliberazione di Consiglio comunale n. **XX** del **XX.XX.XXXX** avente ad oggetto "*Determinazione della percentuale del costo documentato di costruzione ex art. 19 comma 2 del TU-DPR 380/2001*" è stato deciso che, nel caso di interventi aventi destinazione di uso pubblico realizzati da soggetti privati

su aree destinate dal vigente P.G.T. a servizi pubblici (cosiddetti "standard urbanistici"), la percentuale da applicarsi ai sensi del citato art. 19 comma 2 del TU-DPR 380/2001 e ss.mm.ii. è pari al 5% del citato costo documentato di costruzione ai fini di quanto dovuto per il rilascio del permesso di costruire;

ff) che il consiglio comunale, in forza delle disposizioni di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001, ha approvato il presente schema di Convenzione con deliberazione n. del

gg) che, conformemente a quanto previsto dall'art. 11 c. 1 DPR 380/2001 il quale prevede che *"Il permesso di costruire e' rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo"*, la sottoscrizione della presente Convenzione urbanistica in oggetto e il successivo rilascio del titolo edilizio richiesto potranno avvenire solo a condizione che la Società Zaffiro Sviluppo s.r.l. acquisisca la piena proprietà delle aree in argomento oggetto di edificazione.

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue, con riserva dell'approvazione di legge per quanto concerne l'Amministrazione Comunale ma in modo fin d'ora definitivamente impegnativo per quanto riguarda il Convenzionante.

1) – PREMESSA

Le premesse fanno parte integrante della presente Convenzione.

2) – DISCIPLINA DELL'INTERVENTO E INDICI EDIFICATORI

L'intervento di cui al Permesso di costruire convenzionato in premessa avverrà in conformità al vigente Regolamento Edilizio, alle N.T.A. del P.G.T., alle norme del Piano dei Servizi vigente nonché alle norme di cui alla presente Convenzione, oltreché in conformità alle previsioni degli elaborati progettuali qui allegati costituenti parte integrante del presente atto.

L'intervento prevede sulle aree di proprietà del Convenzionate la **REALIZZAZIONE N. 2 R.S.A., N. 1 CENTRO DIURNO INTEGRATO, N.4 AMBULATORI MEDICI E PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO** per una Superficie lorda abitabile non superiore a **mq. 11.000,00**.

Le due R.S.A. saranno ospitate all'interno di un unico edificio di quattro piani fuori terra; il centro diurno integrato e i quattro ambulatori medici e relativi servizi saranno ospitati all'interno di un altro edificio di un piano fuori terra. I due edifici saranno collegati tra loro mediante una struttura coperta.

L'intervento è assoggettato ai seguenti parametri edilizi massimi:

Slp massima ammessa = 11.000,00 mq

Altezza del fabbricati (parametrica) = n. 4 piani fuori terra

Distanza da confini = 5 m

Distanza tra superfici finestrate = min. 10 m. (*)

(*) - se l'altezza del fabbricato è maggiore di 10m la distanza tra superfici finestrate deve essere pari all'altezza del fabbricato.

altezza del fabbricato = si misura dalla quota del marciapiede di Via Europa sino all'intradosso della soletta di copertura. In caso di solaio inclinato, l'altezza si misura alla media delle solette aventi diversa inclinazione.

Volumi tecnici = sono considerati volumi tecnici quei locali posti sulla sommità della copertura che non hanno rilevanza ai fini urbanistici (Hmedia netta < 1,80m). Detti volumi non costituiscono Slp e non vanno considerati ai fini dell'altezza del fabbricato.

Superficie drenante = 1/3 della superficie fondiaria

Standard pubblico (parcheggio ad uso pubblico) = 25% della Slp

3) VARIANTI AL PROGETTO INIZIALE

Ai sensi dell'art. 41 comma 2 della L.R. 12/2005 e ss.mm.ii., in sede esecutiva, saranno ammesse varianti che non incidano sugli indici urbanistici e sulle volumetrie, che non modifichino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma dell'edificio e non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire fermo restando il necessario rispetto delle prescrizioni e previsioni tutte sopra citate e della consistenza della Superficie lorda abitabile massima prevista di **mq. 11.000,00** calcolata ai sensi delle vigenti norme.

4) ASSERVIMENTO AD ESCLUSIVO UTILIZZO SOCIO SANITARIO DELL'AREA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI N. 2 RSA E RELATIVO CENTRO DIURNO INTEGRATO E N. 4 AMBULATORI MEDICI

Il Convenzionata, in relazione all'art. 8 comma 10 della L.R.12/2005 e ss.mm.ii. nonché ai sensi dell'art. 11.4 della Relazione del P.D.S., costituisce con la sottoscrizione della presente Convenzione a favore del Comune di Pogliano Milanese, che accetta, **ATTO DI ASSERVIMENTO**, per tutta la durata della presente Convenzione, **ALL'ESCLUSIVO UTILIZZO SOCIO SANITARIO**, per il quale è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato, **DELLE AREE IDENTIFICATE AL CATASTO TERRENI al foglio 4, mappali 877-878-879-881-882-84-85-575-775(parte)-855(parte)-697(parte)-549(parte), NONCHÉ, SU DI ESSE, DEGLI ERIGENDI FABBRICATI** in conformità agli elaborati del Permesso di Costruire convenzionato e relative varianti.

5) ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO DELL'AREA PER REALIZZAZIONE DEL PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

Il Convenzionata, in relazione alle norme di cui alle N.T.A. del vigente P.G.T. e al P.D.S. vigente, costituisce con la sottoscrizione della presente Convenzione a favore del Comune di Pogliano Milanese, che accetta, **ATTO DI**

ASSERVIMENTO, per tutta la durata della presente Convenzione, **AD USO PUBBLICO DELLE AREE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO INTERESSANTE DIRETTAMENTE L'AREA OGGETTO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER mq. 2.641,00)** così come individuate nel Permesso di Costruire convenzionato - Tav. 4.1 a) e nel Computo metrico estimativo e nell'Elenco prezzi unitari.

6) COMODATO D'USO GRATUITO E REALIZZAZIONE PORZIONE DI FABBRICATO N. 4 AMBULATORI MEDICI

Il Convenzionato, nell'ambito della finalità socio sanitaria di cui al precedente articolo 4, si impegna a predisporre e stipulare con il Comune di Pogliano Milanese, prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità al Comune, un contratto di **COMODATO D'USO GRATUITO**, per la **durata di n. 20 (venti) anni dalla data di sua sottoscrizione**, al fine di concedere in comodato d'uso gratuito al Comune una porzione dell'edificio che verrà realizzato sull'area identificata al Catasto terreni al **fg. XX mapp. XXX** e che ospiterà il centro diurno integrato e i quattro ambulatori medici e relativi servizi. A tale scopo, il Convenzionato, con la sottoscrizione della presente, si impegna a realizzare nella porzione di edificio che sarà concessa al Comune in comodato d'uso gratuito n. 4 ambulatori medici e relativi servizi, come meglio indicato negli elaborati di progetto allegati al Permesso di costruire convenzionato.

Detta porzione immobiliare oggetto di comodato d'uso gratuito avrà una Superficie lorda abitabile totale, inclusi i relativi servizi, pari a **mq. 140,00**.

La porzione di edificio che sarà concessa in comodato d'uso gratuito sarà dotata di un accesso dedicato e separato, oggetto anch'esso di comodato d'uso gratuito,

a servizio esclusivo dei quattro ambulatori medici e relativi servizi, che avverrà direttamente dal parcheggio privato ad uso pubblico di cui alla presente convenzione, individuato nella Tav. 2.1.

Il Convenzionante si impegna, inoltre, fin da ora:

- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese relative alle utenze (energia elettrica, gas, acqua, climatizzazione caldo/freddo) dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a provvedere alla predisposizione delle linee telefoniche e delle linee ADSL/fibra ottica a servizio dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a garantire, a propria cura e spese, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, un adeguato servizio di pulizia dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a sostenere, per l'intera durata del contratto di comodato d'uso gratuito, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria **dei quattro ambulatori medici e** delle parti comuni, anche esterne, a servizio dei suddetti n. 4 ambulatori medici e relativi servizi;
- a inserire i suddetti impegni, tutti nessuno escluso, nel contratto di comodato d'uso gratuito che verrà sottoscritto con il Comune nei tempi sopra descritti.

7) CONVENZIONAMENTO DEI SERVIZI EROGATI DALL'OPERATORE

L'Amministrazione Comunale, come da prescrizione del Piano dei Servizi, si riserva la facoltà di convenzionare ad usi sociali alcuni servizi erogati dall'operatore, indipendentemente dalla effettiva SLP realizzata nel periodo di validità della Convenzione.

La regolamentazione dei servizi da convenzionare sarà oggetto di specifica Convenzione Sociale concordata tra le Parti prima della presentazione della segnalazione certificata di agibilità degli edifici oggetto del Permesso di costruire convenzionato.

8) DISPONIBILITÀ AREE

Il Convenzionante garantisce che tutte le aree oggetto della presente convenzione, sono di sua piena ed esclusiva proprietà e disponibilità, libere da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura. Resta tuttavia inteso che è facoltà del convenzionante disporre delle suddette aree per il tramite di leasing finanziario.

9) REALIZZAZIONE DIRETTA OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA CONSISTENTE IN UN PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO E SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le Parti danno atto che il Permesso di Costruire convenzionato prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria consistenti in un parcheggio privato ad uso pubblico.

Il Convenzionante si impegna a realizzare, a propria cura e spese, il parcheggio privato ad uso pubblico così come individuato nel Permesso di Costruire convenzionato - Tav. 4.1 a) e nel Computo metrico estimativo e nell'Elenco prezzi unitari.

L'Amministrazione Comunale riconosce a favore del Convenzionante la possibilità di realizzare l'opera di urbanizzazione primaria in argomento (parcheggio privato ad uso pubblico) a scomputo del contributo per urbanizzazione primaria.

Le Parti pertanto danno atto che:

- il contributo per urbanizzazione primaria dovuto dal Convenzionante a fronte della volumetria assentita è pari ad **€uro 146.631,65** - corrispondenti all'applicazione della tariffa, in vigore presso il Comune di Pogliano Milanese, di **€uro 13,96** al mq. di Superficie lorda abitabile - (13,96 €/mq x 10.503,70mq);
- le opere di urbanizzazione primaria la cui esecuzione è posta a carico del Convenzonate (realizzazione parcheggio privato ad uso pubblico) hanno un costo complessivo stimato - in conformità alle previsioni di spesa redatte dal Convenzionante sulla base del listino della Camera di Commercio di Milano – 1^ trimestre 2017 - di **€uro 220.746,17** che, ridotto del 20%, è pari ad **€uro 175.596,94**.
- l'opera di urbanizzazione primaria (parcheggio privato ad uso pubblico) viene realizzata dal Convenzionante a scomputo del contributo per urbanizzazione primaria, come acconsentito dall'Amministrazione Comunale;
- pertanto, essendo il costo complessivo stimato e ridotto delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare (**€uro 175.596,94**) superiore all'importo dovuto per il contributo per urbanizzazione primaria (**€uro 146.631,65**) **NON** si dà luogo al versamento di detto contributo per urbanizzazione primaria da parte del Convenzionante.

Rimangono comunque a carico del Convenzionante gli eventuali oneri per gli allacciamenti alle reti elettriche, telefoniche, del gas e idriche nonché alla fognatura sulla base dei rispettivi regolamenti in vigore al momento della richiesta di allacciamento.

10) VERSAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

La quota dovuta dal Convenzionante all'Amministrazione Comunale per il contributo per urbanizzazione secondaria è pari ad **€uro 67.853,90** corrispondente all'applicazione della tariffa, in vigore presso il Comune di Pogliano Milanese, di **€uro 6,46** al mq. di Superficie lorda abitabile ($6,46 \text{ €/mq} \times 10.503,70 \text{ mq}$). Detta somma dovrà essere versata da Convenzionante prima della sottoscrizione della presente Convenzione con le modalità che saranno indicate dall'Amministrazione Comunale.

11) VERSAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE

La quota dovuta dal Convenzionante all'Amministrazione Comunale per il contributo del costo di costruzione è pari ad **€uro 262.592,50** corrispondente all'applicazione della tariffa, in vigore presso il Comune di Pogliano Milanese, pari al 5,00% di €uro 500,00 al mq. di Superficie lorda abitabile per strutture di natura socio sanitaria ($5,00\% \times 500,00 \text{ €/mq} \times 10.503,70 \text{ mq}$). Detta somma dovrà essere versata dal Convenzionante in n. 2 (due) rate da corrispondersi con le modalità che saranno indicate dall'Amministrazione comunale e secondo le seguenti tempistiche:

- n. 1 rata di **€uro 157.555,50**, pari al 60% del contributo dovuto, da versarsi prima della sottoscrizione della presente Convenzione;
- n. 1 rata di **€uro 105.037,00** da versarsi nell'anno 2019, entro e non oltre il mese di giugno 2019.

12) MODALITA' DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA – PARCHEGGIO PRIVATO AD USO PUBBLICO

L'opera di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese del Convenzionante, consistente in un parcheggio privato ad uso pubblico, dovrà

essere realizzata e ultimata entro e non oltre 36 (trentasei) mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire convenzionato.

Il Convenzionante ha presentato, in allegato alla richiesta di Permesso di costruire convenzionato, il progetto del parcheggio privato ad uso pubblico completo di tutta la documentazione tecnica relativa ai progetti esecutivi dello stesso.

In sede di comunicazione di ultimazione dei lavori, il Convenzionante e per esso il Direttore Lavori, dovranno fornire il "fascicolo" di ogni opera con allegati tutti gli elaborati e la documentazione tecnica relativi alle opere medesime e agli impianti realizzati.

Il Convenzionante, inoltre, con la sottoscrizione della presente si impegna, a realizzare, a proprie cure e spese, ove si rendesse necessario, la cabina di trasformazione elettrica, che verrà utilizzata dalla Società ENEL, o da altro Ente gestore, al fine di fornire l'intero comparto dell'energia richiesta. L'autorizzazione alla realizzazione di detta cabina dovrà essere richiesta dal Convenzionante all'Ente gestore entro un anno dalla data di stipula della presente Convenzione.

Il Convenzionante si impegna a presentare la Segnalazione certificata di agibilità, anche per ogni singolo edificio o parte funzionale di esso, a condizione che sia completata l'opera di urbanizzazione primaria necessaria a rendere accessibili ed agibili i singoli edifici o parte funzionale di essi.

Il Convenzionante provvederà alla nomina del/i progettista/i e del/i coordinatore/i per la sicurezza ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e del/i direttore/i dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti l'opera di urbanizzazione primaria, il direttore dei lavori dovrà darne notizia al Comune di Pogliano Milanese.

Il Convenzionante si impegna a dare immediata notizia all'Amministrazione Comunale dell'avvenuta ultimazione dell'opera di urbanizzazione primaria.

Il Convenzionante si impegna a realizzare l'opera di urbanizzazione primaria in argomento (parcheggio privato ad uso pubblico) a regola d'arte .

13) PENALI PER RITARDATA ESECUZIONE DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

In caso di ritardo nell'esecuzione dell'opera di urbanizzazione primaria (parcheggio privato ad uso pubblico) assunta a carico del Convenzionante, sarà applicata una penale pari allo 0,8 per mille del valore di ogni singola opera mancante per ogni giorno naturale consecutivo di ritardo.

In caso di inadempimento e/o di ritardo che comporti l'applicazione di una penale superiore al 10% del valore di ogni singola opera e/o di non corretta realizzazione delle opere da parte del Convenzionante, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e/o al completamento e/o all'adeguamento delle singole opere assunte a proprio carico dal Convenzionante con la presente Convenzione, previa comunicazione di diffida ad adempiere.

In tale ipotesi, l'esecuzione in danno comporta l'addebito al convenzionante di tutte le spese, comprese quelle amministrative, che il Comune dovrà sostenere.

Ove l'Amministrazione Comunale, ai fini della rivalsa delle spese subite, utilizzi parzialmente o totalmente le garanzie fidejussorie di cui al successivo art. 14, essa rinuncerà all'azione diretta per ottenere dal Convenzionante il rimborso di dette spese, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui alla presente Convenzione, il Convenzionante autorizza fin da ora il Comune a disporre delle garanzie economiche di cui al successivo art. 14 nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e ad ogni

opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

14) GARANZIE ECONOMICHE

Il Convenzionate, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte ai precedenti articoli, all'atto della stipulazione della presente Convenzione consegna al Comune di Pogliano Milanese, che accetta, le seguenti fidejussioni bancarie o polizze cauzionali assicurative di primaria compagnia:

a1) Polizza fidejussoria unica dell'ammontare di **€uro 264.895,40** (€uro 220.746,17 costo complessivo stimato + 20%), pari al costo di realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria (parcheggio privato asservito ad uso pubblico), a garanzia della sua perfetta e regolare esecuzione;

a2) Polizza fidejussoria unica dell'ammontare di **€uro 105.037,00**, pari all'importo della seconda rata del costo di costruzione, da versarsi nell'anno 2019, entro e non oltre il mese di giugno 2019.

15) PRINCIPIO DI ESTENSIONE DELLE OBBLIGAZIONI

Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dal Convenzionante per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. Gli aventi causa a titolo particolare saranno solidamente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Il Convenzionate, nell'ipotesi di alienazione delle aree di sua proprietà, potrà chiedere all'Amministrazione Comunale di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto previa contestuale assunzione di tali oneri da parte di nuovi proprietari e di stipulazione da parte di questi ultimi di fidejussioni di valore pari a quelli previsti dalla presente Convenzione al netto di eventuali

riduzioni già operate dal Comune. I nuovi proprietari dovranno garantire in modo inequivocabile a favore del Comune di Pogliano Milanese di poter assumere gli oneri indicati nella presente convenzione.

Resta inteso che l'Amministrazione Comunale non è in alcun modo obbligata ad accogliere un'eventuale richiesta in tal senso avanzata dal Convenzionante che pertanto, in caso di mancato accoglimento di detta richiesta, rimarrà obbligato, ai sensi della presente convenzione, nei confronti dell'Amministrazione medesima.

16) ATTRIBUZIONE SPESE NOTARILI

Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione, nessuna esclusa, sono a carico del Convenzionante che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.

17) TEMPI DI STIPULA DELLA CONVENZIONE

Le Parti danno atto che la presente Convenzione viene stipulata entro tre mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva sua approvazione.

Ovvero

Le Parti danno atto che, essendo trascorsi più di tre mesi dall'avvenuta esecutività della deliberazione di definitiva approvazione della presente convenzione e non avendo il Comune di Pogliano Milanese esercitato il diritto di risoluzione della Convenzione stessa, il Convenzionante ha versato un importo pari a Euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi esclusivamente al Convenzionante medesimo.

18) MODALITÀ E TEMPI DI CONSEGNA PER LA REALIZZAZIONE DI N. 4 AMBULATORI MEDICI E RELATIVI SERVIZI

Il Convenzionante si impegna a concludere i lavori relativi all'edificio che sarà oggetto, in parte, del contratto di comodato d'uso gratuito entro e non oltre **36**

(trentasei) mesi dalla data di rilascio del Permesso di costruire convenzionato e a darne immediata comunicazione presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Pogliano Milanese.

Qualora il Convenzionante non fosse in grado di rispettare il sopradDETTO termine per fatti e cause a lui non imputabili, potrà chiedere, entro il termine medesimo, una congrua proroga, sulla quale l'Amministrazione comunale si pronuncerà.

Decorso infruttuosamente il suddetto termine di 36 mesi o l'eventuale proroga concessa per la conclusione dei lavori, il convenzionante dovrà riconoscere a favore del Comune di Pogliano Milanese un importo pari a €uro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo, in considerazione del fatto che il ritardo è da imputarsi esclusivamente al convenzionante.

In sede di consegna di quanto oggetto di comodato d'uso gratuito, dovrà essere redatto a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale apposito verbale che dovrà essere sottoscritto da entrambe le Parti.

Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione del contratto di comodato d'uso gratuito, nessuna esclusa, sono a carico del Convenzionante senza che al Comune possano addebitarsi ulteriori e diversi oneri.

Il Convenzionante riconosce a favore del Comune la possibilità di richiedere in forma scritta - durante la costruzione dell'edificio che sarà oggetto, in parte, del contratto di comodato d'uso gratuito - la realizzazione di varianti che si rendessero necessarie in corso d'opera, a condizione che l'importo di detti lavori eventualmente richiesti in variante non ecceda il 10% (*dieci per cento*) del costo iniziale relativo ai lavori per la realizzazione dei quattro ambulatori medici e relativi servizi.

Sono a carico del Convenzionante tutte le spese relative alla realizzazione dei quattro ambulatori medici e dei relativi servizi, ivi comprese a titolo esemplificativo e senza fini di esaustività, le spese catastali, le spese di allaccio alle utenze e le spese relative alle certificazioni energetiche.

L'area esterna di pertinenza della porzione di edificio che sarà oggetto del contratto di comodato d'uso gratuito dovrà essere opportunamente delimitata, a cura e spese del Convenzionante, con recinzione avente le caratteristiche dettate dal vigente Regolamento Edilizio.

Rimane inteso che al Comune di Pogliano Milanese non potrà essere imputato alcun e diverso onere e che i lavori dovranno essere eseguiti e ultimati dal Convenzionante nel pieno rispetto delle norme di legge e dovranno essere garantiti da quest'ultimo i requisiti di agibilità al fine di poter dare corso alle attività sanitarie previste nel progetto. Detti requisiti dovranno essere certificati dal Convenzionante al Comune prima della consegna dei locali in argomento e richiamati fedelmente nel contratto di comodato d'uso gratuito.

La gestione dei locali verrà demandata alla disciplina contenuta nel contratto di comodato d'uso gratuito, che dovrà essere presentato dal Convenzionante in bozza almeno **3 (tre) mesi** prima della conclusione dei lavori e diventerà sottoscrivibile tra le Parti solo a seguito di sua approvazione da parte dei competenti organi comunali.

19) ATTRIBUZIONE AL FUNZIONARIO COMUNALE DELEGATO ALLA SOTTOSCRIZIONE

In sede di stipula della convenzione, al Funzionario Comunale delegato alla sottoscrizione dell'atto, è altresì attribuito ogni altro adempimento, ricognizione e

verifica che si dovesse rendere necessario ai fini della stipula della presente convenzione.

20) ATTRIBUZIONE DELLE SPESE CONSEGUENTI ALLA PRESENTE CONVENZIONE

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, sono a carico del Convenzionante che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione.

21) VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente Convenzione ha efficacia, ai fini urbanistici, di **anni 20 (venti)** a partire dalla data della sua sottoscrizione.

Letto, approvato e sottoscritto il giorno

Il Convenzionante

Il Comune di Pogliano Milanese