

ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DELLA “CONVENZIONE URBANISTICA” PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO – PAV14 (EX CIS 18) - UBICATO LUNGO LA SP 14 - RIVOLTANA IN LOCALITA’ “MALASPINA”, STIPULATA IN DATA 21/12/2000 CON ATTO DEL NOTAIO DOTT. GUIDO ROVEDA DI MILANO (REP. N.85363, RACC. N. 19921) E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

L’anno duemiladodici....., addi.....del mese di, avanti al sottoscritto ufficiale rogante Dott., Notaio in, iscritto presso il Collegio Notarile dim si sono costituiti i Signori:

- [•], nato a [•], il [•], domiciliato per ogni effetto del presente atto nel Palazzo degli Uffici municipali in Pioltello, Via Carlo Cattaneo, n. 1, che agisce nella sua qualità di Dirigente del Settore Gestione e Pianificazione Territoriale e Ambientale del Comune di Pioltello e che interviene al presente atto in rappresentanza del **COMUNE DI PIOLTELLO**, con sede in Pioltello (MI), Via Carlo Cattaneo, n. 1, codice fiscale n. 83501410159, Partita IVA 00870010154, munito degli occorrenti poteri conferiti con [•], che in copia conforme all’originale si allega al presente atto sotto la lettera [•] ed in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [•], del [•], che in copia conforme all’originale si allega al presente atto sotto la lettera [•], (“**Comune**”)

- Signor [•], nato a [•], il [•], residente a [•], Via [•], n. [•], codice fiscale [•], che qui interviene nella sua qualità di [•] e legale rappresentante della Società **TRIXIA S.R.L.**, con sede legale in Milano, Viale Piero e Alberto Pirelli, n. 25, Partita IVA 03349920961, (“**Trixia**” o “**Società**”).

Il Comune e Trixia o la Società sono definite congiuntamente anche “**Parti**”.

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia, con il mio consenso, all’assistenza di testimoni al presente atto, premettono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

- (a) il Comune è dotato di Piano di Governo del Territorio (“**P.G.T.**”), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 30 marzo 2011, n. 23 ed efficace a partire dalla data di pubblicazione dell’avviso della sua approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi n. 49 del 7 dicembre 2011;
- (b) Trixia S.r.l. è proprietaria di un complesso immobiliare, sito nel Comune di Pioltello, strada provinciale 14 Rivoltana, in località Malaspina, reso destinatario di un Piano di Lottizzazione relativo

all'allora Lotto 4T - ex CIS 18 ("**P.d.L.**"), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 83 del 17 novembre 2000 ed avente ad oggetto la realizzazione di funzioni "*residenziali*" per una Superficie lorda di pavimento ("**S.l.p.**") pari a mq. 44.000 ed "*attrezzature terziarie, direzionali e commerciali*" per una S.l.p. complessiva di mq. 82.000;

- (c) il 21 dicembre 2000, il Comune e la Società EDILNORD 2000 S.p.A. - allora proprietaria delle aree incluse nel Piano ("**Aree**") – hanno stipulato la relativa convenzione urbanistica attuativa con atto del Notaio Arrigo Roveda di Milano (rep. n. 85363/19921, Racc. n. 19921) ("**Prima Convenzione**");
- (d) con deliberazioni 28 aprile 2008, n. 70 e 28 luglio 2008, n. 124 la Giunta Comunale ha approvato un atto modificativo alla Prima Convenzione con il quale è stato prorogato il termine intermedio stabilito dall'art. 4 nonché altre previsioni degli artt. 12 e 17 della Prima Convenzione;
- (e) il 25 novembre 2008, con atto del Notaio Arrigo Roveda di Milano (rep. n. 93272, Racc. n. 24285) è stato sottoscritto il relativo atto integrativo alla Prima Convenzione;
- (f) in attuazione della Prima Convenzione, Trixia:
 - ha attuato le previsioni del Lotto 3 a destinazione residenziale, per una S.l.p. pari a mq. 43.839 rispetto ai mq. 44.000 originariamente previsti;
 - ha parzialmente attuato le previsioni del Lotto 1 a destinazione terziario-commerciale, per una S.l.p. pari a mq. 10.299, con la realizzazione della nuova sede di 3M Italia S.p.A.;
 - ha completato il 95% circa delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. per l'intera capacità edificatoria dei tre lotti e, quindi, anche le opere afferenti alle volumetrie private rimaste ad oggi inattuate, già collaudate e funzionanti;
 - inoltre, ha versato al Comune il contributo aggiuntivo pari ad Euro 4.131.655,20 previsto dall'art. 6 della Prima Convenzione nonché l'80% del conguaglio degli oneri di urbanizzazione stabilito dall'art. 19 della Prima Convenzione per un importo di Euro 2.781.748,57 in relazione all'intera capacità edificatoria prevista dal P.d.L., sebbene quest'ultima non sia stata ancora integralmente realizzata;
- (g) sono rimaste, invece, ancora da attuare, le previsioni dei Lotti 1 (in parte) e 2 (interamente), a destinazione funzionale terziaria/commerciale/ricettiva;
- (h) in vista della scadenza del P.d.L. e della relativa Prima Convenzione, Trixia ha inoltrato all'Amministrazione una richiesta di proroga della Prima Convenzione fino al 17 novembre 2015 che il Consiglio Comunale, con deliberazione del 19 ottobre 2010, n. 80 ha approvato;

- (i) in data 23 dicembre 2010, il Comune e Trixia hanno approvato l'atto di proroga della Prima Convenzione del P.d.L. fino alla data del 17 novembre 2015;
- (j) il **P.G.T.**, attraverso il Piano delle Regole, ha inserito le Aree di proprietà di Trixia non ancora attuate (Lotti 1 e 2) tra gli Ambiti urbanizzati a prevalente destinazione "Commerciale/Terziaria/Ricettiva", soggetti alla disciplina dei "*Piani Attuativi Vigenti – PAV14*" (individuati nella Tav. 7 del Piano delle Regole), la cui specifica disciplina, contenuta nell'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole:
- ha confermato la disciplina dei Piani Attuativi vigenti (sia in termini di modalità di intervento sia di parametri urbanistico-edilizi);
 - ha previsto una destinazione prevalente "*Commerciale/Terziaria/Ricettiva*";
 - non ha ammesso l'insediamento di destinazioni residenziali alla data di scadenza del piano attuativo;
- (k) con istanza del 12 ottobre 2012, protocollata al n. 35260 – con puntuali richiami alla mutata situazione del mercato finanziario e del settore immobiliare - Trixia ha formalmente chiesto al Comune di modificare la disciplina dell'ambito già oggetto di P.d.L., avviando per l'effetto i procedimenti di Variante al P.d.L. e al P.G.T. (Piano delle Regole), nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005. Tali variazioni non modificano i parametri urbanistici generali del P.d.L. e non diminuiscono il quantitativo di opere di urbanizzazione inizialmente preventivato, ma prevedono solo una modifica delle destinazioni funzionali ammesse per il Lotto 2, ampliando il *mix* di destinazioni d'uso ammesse con l'inserimento di funzioni complementari e compatibili con quella residenziale, espressamente richiesta (ricettiva, terziaria, commerciale e di servizio);
- (l) le aree prese in considerazione dalla richiesta di Variante, site in Pioltello (MI), Quartiere Malaspina, indicate con linea tratteggiata sul tipo catastale in scala [•], che si allega sotto la lettera "[•]", sono individuate al Catasto terreni del Comune di Pioltello al foglio 14, mappali 186, 187 e 236;
- (m) il Comune, in relazione alla propria politica di sviluppo territoriale, nell'ambito del doveroso riesame generale degli assetti urbanistici del territorio, a seguito dell'istanza di Variante inoltrata da Trixia - valutata favorevolmente, con deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 15 ottobre 2012, che si allega al presente atto sotto la lettera [•] - ha deciso conseguentemente di rivedere parzialmente il proprio strumento urbanistico comunale (nello specifico, il Piano delle Regole), la cui Variante riguarderà le sole aree di proprietà di Trixia ricomprese nel Lotto 2 e le urbanizzazioni residue ancora da realizzare;
- (n) la Società ha concordato con il Comune la propria disponibilità a contribuire, in relazione alle funzioni insediabili, con oneri aggiuntivi rispetto agli ordinari contributi urbanizzativi già previsti nella Prima

Convenzione ovvero, in alternativa e su valutazione della Amministrazione Comunale, mediante il versamento in denaro del corrispettivo dovuto, prendendo come riferimento quanto stabilito nel previgente Documento di Inquadramento degli interventi di trasformazione urbanistica, approvato dal Comune con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 dell'11 ottobre 2007, nella piena condivisione degli obiettivi generali espressi nella Circolare Regionale approvata con D.G.R. n. 6/44161 del 9 luglio 1999 nella quale viene sancito il principio che autorizza l'Amministrazione Comunale a richiedere, in modo del tutto discrezionale, in relazione alla necessità di realizzazione di attrezzature di interesse pubblico o generale anche in altre parti del territorio e quale obbligazione aggiuntiva, la realizzazione e/o la cessione di aree anche esterne al perimetro del singolo programma purché ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità.

- (o) a tal fine, con la richiamata deliberazione n. 128 del 15 ottobre 2012, la Giunta Comunale ha approvato l'atto di indirizzo predisposto dall'Assessorato all'Urbanistica quale atto propedeutico alla redazione della Variante al P.G.T. vigente e all'attuale P.d.L., che si allega al presente atto sotto la lettera [•];
- (p) al fine di garantire la più ampia partecipazione collaborativa alla determinazione del provvedimento, il Comune ha dato contestualmente avvio: **(i)** al procedimento di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ("**V.A.S.**") della Variante parziale al P.G.T. introdotta con la modifica al P.d.L., che si allega al presente atto sotto la lettera [•]; **(ii)** al procedimento di redazione della Variante parziale al P.G.T. e al P.d.L., fissando rispettivamente in 15 giorni e in 30 giorni il termine per esprimere eventuali osservazioni e/o suggerimenti, che si allega al presente atto sotto la lettera [•];
- (q) il procedimento di verifica di assoggettabilità alla V.A.S. della Variante parziale al P.d.L. in base alla D.G.R. 25 luglio 2012, n. IX/3836 si è concluso con determinazione n. [•] del [•];
- (r) la Giunta Comunale, con deliberazione n. [•] del [•] 2012, che si allega al presente atto sotto la lettera [•], ha preso atto ed ha approvato i contenuti dell'accordo-quadro sottoscritto dalle Parti il [•] ("**accordo-quadro**"), preordinato alla richiesta di approvazione della Variante al P.d.L. e contestuale Variante al P.G.T., finalizzata ad approvare un cambio di destinazione funzionale degli interventi previsti nel Lotto 2, da "*commerciale/terziario/direzionale*" a "*residenziale e ricettivo/commerciale/direzionale*", secondo i parametri individuati nell'atto di indirizzo alla deliberazione di Giunta Comunale n. 128 del 15 ottobre 2012, rinviando la loro esplicitazione e specificazione in sede di stesura della convenzione urbanistica attuativa;
- (s) la Variante al Lotto 2 del P.d.L. e la contestuale Variante al P.G.T. (Piano delle Regole) sono state adottate con deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] del [•], nel rispetto degli artt. 13, commi da 4 a 12, e art. 14, comma 5, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

- (t) in adempimento delle formalità relative al deposito ed alle osservazioni, gli atti di progetto della Variante al P.d.L. e la contestuale Variante al P.G.T. sono stati depositati in libera visione al pubblico dal [•] al [•] e ne è stata data altresì notizia mediante avviso affisso all'Albo pretorio comunale, pubblicato sul sito internet del Comune,,reso noto per mezzo di periodico a diffusione locale e pubblicazione sul BURL n. [•] del [•];
- (u) è' stato acquisito il parere di compatibilità al P.T.C.P, prot. n. [•] del [•];
- (v) la Variante al P.d.L. e la contestuale Variante al P.G.T., unitamente alle controdeduzioni alle osservazioni presentate, sono state definitivamente approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. [•] del [•], pubblicata sul B.U.R.L. n. [•] del [•] ed è costituita dai seguenti elaborati:

Variante al P.d.L.

- Tavola 005 Stato di fatto;
- Tavola 006 Proposta di intervento;
- Tavola 007 Dimostrazione delle aree: superficie fondiaria, urbanizzazione 1°e 2°;
- Tavola 010 Regime giuridico delle aree (solo lotto 2)
- Tavola 011 Opere di urbanizzazione 1°e2°: strade parcheggi percorsi pedonali, verifica standard
- Tavola 017 Sezioni indicative
- Relazione tecnica e allegati;

Piano delle Regole

- Tavola 001 Tavola inquadramento territoriale scala 1/15.000
- Tavola 002 Stralcio TAV. 7/e, Classificazione del territorio comunale – vigente e variato scala 1/2000
- Tavola 003 Stralcio TAV. 4, vincoli paesaggistici,storici e monumentali scala 1/5000
- Tavola 004 Ortofoto scala 1/5000
- Allegato 1 Relazione tecnico-illustrativa della variante
- Allegato 2 Stralcio NTA del PdR

- (w) le aree ricomprese nella Variante al P.d.L. non sono interessate da vincoli storico-artistici, idrogeologici, sismici e non sono incluse nell'ambito territoriale di parchi o di riserve naturali ma sono parzialmente interessate dal vincolo ex art. 142 lettera b del DM 42/2004;
- (x) la Società dichiara di essere in grado di assumere ed assolvere tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, anche per l'eventuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste nei tempi concordati e, inoltre, dichiara di accettare tutti gli impegni riguardanti il versamento degli oneri aggiuntivi rispetto agli ordinari contributi urbanizzativi nei tempi e nei modi di seguito

dettagliatamente indicati, subordinatamente all'avveramento della condizione indicata dell'accordo-quadro del [•] di cui alla premessa r) che precede.

Tutto ciò premesso, tra il Comune di Pioltello, nella persona del suo legale rappresentante, il quale agisce in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. [•] del [•] e Trixia, come meglio individuata in epigrafe

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue.

ART. 1 – VALORE DELLE PREMESSE

Le premesse e gli atti ed allegati in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.

La Società e il Comune si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per gli stessi vincolante ed irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali in esso previsti.

In caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della presente Convenzione, gli obblighi assunti con la presente Convenzione dalla Società verranno trasferiti agli acquirenti e resteranno integralmente a loro carico.

Trixia è obbligata a comunicare al Comune ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni contenute nella presente convenzione.

Art. 2 – Contenuto e ambito dell'intervento urbanistico

2.1 Costituisce oggetto della presente Convenzione la regolamentazione dei reciproci rapporti ed obblighi fra il Comune e la Società per la realizzazione della Variante al Lotto 2 del P.d.L. e contestuale Variante al P.G.T. vigente, ai sensi degli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005, finalizzata ad approvare un cambio di destinazione funzionale degli interventi previsti nel Lotto 2, da "*commerciale/terziario/direzionale*" a "*residenziale con funzioni compatibili di tipo ricettivo, commerciale, direzionale*", secondo i parametri individuati nell'atto di indirizzo allegato sub A alla deliberazione della Giunta Comunale n. 128 del 15 ottobre 2012.

2.2 In particolare, rispetto all'attuale disciplina urbanistica come risultante dal P.d.L. approvato e convenzionato, la Variante parziale al P.d.L. e al P.G.T. (Piano delle Regole) comporta:

- una modifica della destinazione funzionale del P.d.L., limitando la Variante alle sole aree di proprietà di Trixia ricomprese nel Lotto 2 e alle opere di urbanizzazione residue ancora da realizzare;
- un ampliamento del *mix* di funzioni ammissibili per il Lotto 2, comprendente accanto alla residenza, destinazioni d'uso alla stessa complementari e/o compatibili con la residenza del tipo commerciale/terziario/ricettivo, per una S.l.p. complessiva di mq. 43.210, inferiore rispetto a quella attuale, ad esclusiva destinazione terziario-commerciale (mq. 47.600), secondo il seguente schema:
 - o 36.210 mq.: residenza;
 - o 5.000 mq.: commerciale/terziario/ricettivo compatibile con la residenza;
 - o 2.000 mq.: servizi privati di interesse pubblico, che potranno anche essere oggetto di atti di asservimento o di regolamento d'uso ai sensi dell'art. 9, comma 10 della L.R. 12/2005.

Art. 3 – Durata della Convenzione, termini e modalità per i relativi adempimenti

A fronte della Variante approvata, il termine di efficacia e di validità del P.d.L. è fissato in 10 (dieci) anni, decorrente dalla data della stipula notarile della presente Convenzione, termine entro il quale le Parti si impegnano a dare esecuzione alle previsioni e agli impegni contenuti nella Variante ed agli elaborati alla stessa allegati.

La realizzazione degli interventi è effettuata nel rispetto dei tempi e dei termini stabiliti dalle normative statali e regionali vigenti in materia di titoli abilitativi edilizi.

Le Parti si impegnano ad intervenire alla stipula, per atto pubblico, della presente Convenzione entro il termine di [6] mesi dalla data di comunicazione di avvenuta esecutività della deliberazione di approvazione definitiva della Variante al P.d.L..

Art. 4 – Obbligazioni a carico della Società

4.1 La Società si impegna a versare a favore del Comune, nei tempi e nei modi di seguito dettagliatamente riportati, un contributo straordinario di Euro 4.000.000/00 (quattromilioni/00), in aggiunta agli ordinari contributi urbanizzativi già previsti nella Convenzione:

- a) il primo acconto dell'importo di Euro 1.500.000/00 (unmilione cinquecentomila/00), entro [5 (cinque)] giorni lavorativi dalla pubblicazione all'Albo Pretorio comunale della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della Variante al P.d.L. e dalla contestuale Variante al P.G.T.;
- b) il secondo acconto dell'importo di Euro 1.000.000/00 (unmilione/00), entro [365 (trecentosessantacinque)] giorni dal versamento del primo acconto di cui al punto precedente e comunque non prima della pubblicazione della Variante al PdL sul BURL;
- c) il saldo dell'importo di Euro 1.500.000/00 (unmilione cinquecentomila/00), entro [5 (cinque)] giorni lavorativi dal rilascio del primo titolo edilizio riguardante l'edificazione della S.l.p. con destinazione d'uso residenziale del Lotto 2.

4.2 In relazione al suddetto impegno, il Comune, in considerazione di prevalenti interessi pubblici, potrà richiedere alla Società, entro le date fissate alle precedenti lettere b) e c) per l'effettuazione dei relativi versamenti, la realizzazione di opere ovvero la gestione del servizio di cui all'art. 4.3 in sostituzione dei versamenti ivi previsti, nel puntuale rispetto della vigente normativa in materia.

4.3 Trixia e i suoi aventi causa si impegnano: ad (i) effettuare a loro cure e spese e senza oneri e/o impegni di qualsiasi natura a carico degli aventi causa dei Lotti 1 e 3, per tutta la durata della presente Convenzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti i manufatti costituenti il c.d. "lago artificiale" di cui alla DIA 007/08 del 16 gennaio 2008 e autorizzazione della Provincia di Milano n° 154/2008 del 1° aprile 2008 - il cui sedime risulta già ceduto al Comune di Pioltello. Il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata sub [•] e (ii) ad erogare, anche per il tramite di operatori terzi, il servizio di navetta di connessione tra le Residenze Malaspina e San Felice o il nodo di interscambio delle Ferrovie a Segrate (da identificare in termini di tipologia e frequenza) per una durata massima pari alla validità della prevista convenzione. Resta inteso che tale servizio non dovrà determinare un onere aggiuntivo in capo a Trixia superiore ad un importo complessivo pari a Euro 150.000,00 (Euro Centocinquantamila/00), ossia Euro 15.000,00 (Euro quindicimila/00) per anno. Il tutto anche al fine di incentivare l'insediamento di attività commerciali al servizio dei residenti. L'avvio delle attività commerciali potrà essere incentivato anche mediante l'applicazione di contratti di locazione con riscatto (affitto – riscatto) della durata massima pari a 6 anni.

4.4 La Società si obbliga, infine, a rinunciare, allo scadere di [120] giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione della Variante al P.d.L. e al P.G.T., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 84 del D.lgs. 2 luglio 2010, n. 104, con integrale compensazione delle spese di giudizio, al ricorso pendente dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia, sede di Milano, Sezione Seconda (n. 432/2012 R.G.) proposto avverso la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione definitiva del P.G.T. n. 23 del 30 marzo 2011, con integrale compensazione delle spese ed onorari del giudizio.

Art. 5 – Garanzie

5.1 Trixia a garanzia della corresponsione delle somme previste al precedente art. 4, comma 1, lett. b) e c) si impegna a prestare a favore del Comune, contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione, una o più fidejussioni bancarie rilasciate da aziende di credito autorizzate o polizze assicurative di importo pari ad Euro 2.500.000,00 (duemilionicinquecentomila/00).

5.2 Detta garanzia dovrà prevedere obbligo di automatico rinnovo fino a dichiarazione liberatoria da rilasciarsi espressamente dal competente ufficio comunale entro [5 (cinque)] giorni dall'adempimento degli obblighi di cui ai precedenti articoli 4.1.b e 4.1.c..

5.3 La suddetta garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile e con rinuncia ad avvalersi del termine di cui all'art. 1957, comma 1, del Codice Civile.

5.4 Trixia potrà richiedere lo svincolo progressivo dell'importo globale o parziale della garanzia prestata, che il Comune si impegna ad accettare, all'avvenuto pagamento degli importi indicati al precedente art. 4.

5.5 Lo svincolo definitivo della cauzione avverrà dopo il versamento dell'importo di cui all'art 4, comma 1, lett. c).

5.6 Analogo svincolo verrà disposto nell'ipotesi in cui il Comune, nei termini e con le modalità indicate al precedente art. 4.2, deliberi l'esecuzione di opere ovvero la gestione di servizi in alternativa al versamento degli importi convenuti all'art. 4.

5.6 In caso di trasferimento della aree oggetto della presente Convenzione, la garanzia prestata dalla Società verrà meno nel momento in cui l'avente causa a qualsiasi titolo presti, a sua volta, idonea e analoga garanzia in sostituzione della precedente.

Art. 6 – Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici

6.1 In attuazione della Convenzione sottoscritta il [•], Trixia ha già completato il 95% circa delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. per l'intera capacità edificatoria dei tre lotti e, quindi, anche le opere afferenti alle volumetrie private rimaste ad oggi inattuate, già collaudate e funzionanti, come risulta dal prospetto analitico che si allega al presente atto sotto la lettera [•].

6.2 Inoltre, Trixia ha versato al Comune il contributo aggiuntivo pari ad Euro 4.131.655,20 previsto all'art. 6 della Prima Convenzione nonché l'80% del conguaglio degli oneri di urbanizzazione stabilito dall'art. 19 della Prima Convenzione per un importo di Euro 2.781.748,57 in relazione all'intera capacità edificatoria prevista dal P.d.L., sebbene quest'ultima non sia stata ancora integralmente realizzata.

6.3 In considerazione di quanto sopra, la dotazione di aree per le attrezzature e servizi pubblici che competono alle nuove destinazioni funzionali insediabili nel Lotto 2 del P.d.L., in relazione alla S.L.P. massima prevista dalla presente Convenzione (mq. 43.210), ammonta a complessivi mq. 30.340, così quantificati:

- (i) Destinazione: residenziale
S.l.p. massima realizzabile: 36.210 mq.
Fabbisogno servizi pubblici: 25.340 mq
Aree per servizi pubblici reperite: 39.673 mq.
- (ii) Destinazione: commerciale/ricettivo/ terziario compatibile con la residenza
S.l.p. massima realizzabile: 5.000 mq.
Fabbisogno servizi pubblici: 5.000 mq
Aree per servizi pubblici reperite: 5.900 mq.
- (iii) Destinazione: servizi privati
S.l.p. massima realizzabile: 2.000 mq. che non produce fabbisogno di aree a servizio

6.4 In base all'art. 46 della L.R. n. 12/2005 le aree per attrezzature e servizi pubblici indicate al precedente art. 6.3 che competono alle nuove funzioni previste dalla Variante parziale al P.d.L. e che sono state individuate dal progetto assommano a complessivi mq. 45.573 di cui all'Allegato n. 3 della Relazione Tecnica.

Art. 7 – Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione

7.1 Trixia corrisponderà al Comune, in sede di rilascio dei titoli edilizi per gli interventi previsti dalla Variante parziale al P.d.L., i relativi oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, afferenti il rilascio dei medesimi titoli abilitativi in coerenza con le nuove funzioni allocate, se ed in quanto dovuti, tenendo conto anche di tutti i versamenti già effettuati dalla Società nonché il costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e art. 48 della L.R. n. 12/2005 e lo smaltimento rifiuti, se ed in quanto dovuto.

Art. 8 – Condizione

8.1 L'efficacia degli impegni assunti dalla Società nei confronti del Comune di cui al precedente art. 4 è stata subordinata, ai sensi dell'art. 7 dell'accordo-quadro sottoscritto tra le Parti il [•], all'approvazione definitiva del procedimento di variante degli strumenti di pianificazione generale e attuativa nel rispetto degli artt. 13 e 14 della L.R. n. 12/2005.

8.2 Nell'ipotesi in cui i procedimenti di variante urbanistica sopra citati non dovessero giungere a compimento ovvero fossero resi destinatari di impugnative giurisdizionali da parte di soggetti terzi, anche per fatti non direttamente imputabili al Comune, quest'ultimo dovrà restituire gli importi nel frattempo versati dalla Società a titolo di contributo straordinario, come puntualmente determinati al precedente art. 4.1, lett. a), b) e c), entro il termine perentorio di [•] giorni decorrente dalla data di richiesta inviata da Trixia con lettera

raccomandata a/r. In caso di inadempienza, il Comune dovrà corrispondere a Trixia, a titolo di penale, la somma di € [•] per ogni giorno di ritardo.

ART. 9 - Varianti

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planovolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione della Variante al P.d.L., non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

Trixia potrà, per comprovati motivi e causa di forza maggiore (compresi i ritardi nel rilascio dei titoli edilizi ovvero dei pareri, nulla-osta, autorizzazioni necessari per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 2 della presente Convenzione) secondo quanto previsto dalla vigente normativa, richiedere termine di proroga della data di ultimazione degli interventi previsti in Convenzione. In tal caso il Comune, valutate le condizioni della richiesta, con apposita Determinazione, potrà concedere la proroga richiesta.

Art. 10 – Richiamo

Le Parti danno atto che per tutto quanto non espressamente regolamentato nel presente atto venga fatto esplicito richiamo alle previsioni e prescrizioni contenute nella Prima Convenzione.

Art. 11 – Spese, Trascrizione e Benefici Fiscali

11.1 Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure quelle inerenti i rogiti notarili, le spese di registrazione e di trascrizione e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo della Società, che invoca al riguardo tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle legge vigenti.

11.2 Sono altresì a carico della Società (i) le spese sostenute dal Comune in relazione all'istruttoria della Variante al PdL e conseguente Variante al P.G.T, per un importo complessivo pari a Euro 32.589,00 (€0,30/mq x mc 108.630) così come stabilito dalla DGC 78 del 04/06/2012 (tale somma è stata versata con quietanza rilasciata dal tesoriere comunale in data [•] n. [•]) e (ii) i costi relativi alla riproduzione di una copia autentica e di due copie semplici del presente atto, nonché del duplicato della nota di trascrizione.

11.3 Le Parti autorizzano il Signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente Convenzione affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Art. 12 – Definizione delle controversie

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e ai regolamenti, generali e locali, in vigore ed in particolare alla Legge Regione n. 12/2005 e al D.P.R. n. 380/2001 nonché al P.G.T. e al Regolamento edilizio vigenti nel Comune.

Per qualsiasi controversia relativa all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Milano.

* * *

Le Parti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei dati personali contenuti nel presente atto per dare esecuzione allo stesso, per adempiere ai doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio.

Allegati:

A) [•]

B) [•]

C) [•]

D) [•]

E) [•]

F) [•]

G) [•]

Pioltello, [•]

Comune di Pioltello

[•]

Trixia S.r.l.

[•]