

N. Rep. N. racc.

MODIFICA DI CONVENZIONE URBANISTICA

Modifica all'Art.8 e ai tempi di esecuzione delle opere
di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da
eseguire relative alla Convenzione di P.I.I. di via
Statuto

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette il giorno del mese di
2017

In

Davanti a me Notaio in , iscritto
presso il Collegio Notarile di , sono
comparsi:

il Comune di Arese in persona del signor

----- nato a ____ il _____,
domiciliato per la carica presso il Municipio di Arese in
via Roma n. 2, quale funzionario, il quale dichiara di
intervenire al presente atto unicamente in nome e per
conto

del Comune di Arese - c.f. 03366130155 - quale
funzionario per

in seguito indicato come "Comune",
munito dei necessari poteri per quanto infra in forza di

e

"ARNOVA S.R.L." con sede in Milano, corso Venezia n. 8,
Capitale Sociale Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola
zero zero) iscritta presso il Registro delle Imprese di
Milano al n. 05053530969 e al n. 1793126 del R.E.A. di
Milano, Codice Fiscale 05053530969 qui rappresentata
dal signor

che interviene al presente atto quale

in seguito indicato come "Operatore", in forza di

e congiuntamente, "Comune" e "Operatore", indicati come
"Parti"

"COGEM S.R.L." , con sede in Milano, Corso Venezia n. 8,
con capitale sociale di Euro 800.000,00 (ottocentomila
virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso
il Registro Imprese di Milano al numero 08456890154 e al
numero 1227069 del R.E.A. presso la Camera di Commercio
Metropolitana di Milano, Monza Brianza e Lodi , codice
fiscale e partita iva: 08456890154 qui rappresentata
dal signor (

che interviene al presente atto quale proprietaria di immobili da cedere al Comune in forza di

Detti componenti, di cittadinanza italiana, della cui identità personale, poteri e rappresentanza io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO

A. che in data 27/07/2007 con atto n. rep. 51678/13815 del notaio Dr. Marco Gilardelli (registrato a Milano 6 il 67872007 n. 19882/1T - trascritto a Milano 2 il 8/8/2007 n. 131832/69763 et 131833/69764), è stata stipulata la convenzione fra il Comune di Arese e la società Arnova s.r.l. per l'attuazione del Programma Integrato d'Intervento dell'area dismessa posta fra le vie Monte Grappa, Statuto e Mattei.

B. Ricordato che nell'ambito del predetto P.I.I. sulla base della convenzione l'Operatore, in qualità di soggetto attuatore, si era impegnato a:

1. Opere di urbanizzazione primaria - L'Operatore doveva eseguire una rotatoria via Statuto/via Monte Grappa pari ad (euro 184.936,29 (centoottantaquattromilanovecentotrentasei virgola ventinove) sc. 10% (dieci per cento) euro 166.442,66 (centosessantaseimilaquattrocentoquarantadue virgola sessantasei); detta opera è stata eseguita.
2. Opere di urbanizzazione secondaria - Il P.I.I. prevedeva la realizzazione di parcheggi, pista ciclopeditone, piazza pedonale, verde pubblico piantumato pari ad (euro 594.105,02 (cinquecentonovantaquattromilacentocinque virgola zero due) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 534.694,52 (cinquecentotrentaquattromilaseicentonovantaquattro virgola cinquantadue).
3. Opere di standard qualitativo - Era prevista la realizzazione di un centro cottura presso la scuola media Leonardo Da Vinci in via Varzi e di nuove aule laboratori al piano interrato della scuola elementare Don Gnocchi in via dei Gelsi per un valore complessivo pari ad euro 2.879.802,72 (duemilioniottocentosettantanovemilaottocentodue virgola settantadue) scontato del 10% (dieci per cento) euro 2.594.673,74 (duemilionicinquecentonovantaquattromilaseicentosestantatré virgola settantaquattro) superiore a quello delle aree non cedute determinato sulla base di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) per metro quadrato.
4. Opere di compensazione ambientale - L'Operatore si era impegnato a realizzare un 5° (quinto) lotto di costruzione per la riqualificazione del centro storico il

cui valore complessivo stimato per la realizzazione ammonta ad (euro 594.274,26 (cinquecentonovantaquattromiladuecentosettantaquattro virgola ventisei) scontato del 10% (dieci per cento)) euro 535.435,23 (cinquecentotrentacinquemilaquattrocentotrentacinque virgola ventitré) oltre al versamento di un contributo di euro 11.284,77 (undicimiladuecentoottantaquattro virgola settantasette) da effettuare alla firma della convenzione.

5. Cessione aree urbanizzazione primaria - L'Operatore era tenuto a cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 146,72 (centoquarantasei virgola settantadue) per l'urbanizzazione primaria.

6. Cessione aree urbanizzazione secondaria - Il P.I.I. prevedeva che l'Operatore doveva cedere gratuitamente aree di mq.(metri quadrati) 6.041,94 (seimilaquarantuno virgola novantaquattro) per l'urbanizzazione secondaria oltre a aree di mq.(metri quadrati) 4.000 (quattromila) quale verde pubblico di PRG e monetizzare mq.(metri quadrati) 8.639,26 (ottomilaseicentotrentanove virgola ventisei) quale standard qualitativo.

7. Gestione aree - L'Operatore si era impegnato a corrispondere al Comune di Arese un contributo quale riconoscimento della gestione delle aree individuate della tav. 2b allegata al P.I.I. di euro 300,00 (trecento virgola zero zero) al mq.(metro quadrato) e quindi pari ad euro 967.113,00

(novecentosessantasettemilacentotredici virgola zero zero) da versare in cinque rate uguali di cui la prima alla firma della convenzione e l'ultima entro 48 (quarantotto) mesi dalla firma della convenzione.

8. Edilizia convenzionata - L'Operatore doveva realizzare una superficie lorda di circa mq.(metri quadrati) 4.105 (quattromilacentocinque) ovvero circa 12.315 (dodicimilatrecentoquindici) mc.(metri cubi) con destinazione ad alloggi e relativi parcheggi privati di pertinenza con caratteristiche economico-popolari e più precisamente doveva realizzare n. 46 (quarantasei) alloggi di cui n. 31 (trentuno) da mettere in vendita, n. 9 (nove) in affitto con riscatto della proprietà in venti anni e n. 6 (sei) da cedere gratuitamente (compreso tutti gli oneri, Iva, ecc. a suo carico) al Comune di Arese.

9. In aggiunta agli impegni previsti dalla normativa di legge e di regolamento, l'Operatore si era impegnato a costituire a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, un edificio sociale con una superficie lorda di mq.(metri quadrati) 971,83 (novecentosettantuno virgola ottantatré) per un valore stimato di euro 1.037.463,84 (unmilionetrentasettemilaquattrocentosessantatré virgola ottantaquattro) oltre a spese tecniche.

10. Contributo per le urbanizzazioni primaria e secondaria - L'Operatore doveva versare tutti i contributi sugli oneri di urbanizzazione primaria di euro 697.821,70 (seicentonovantasettemilaottocentoventuno virgola settanta) pari a euro 15,73 (quindici virgola settantatré)/mc.(su metro cubo) residenziale e euro 55,57 (cinquantacinque virgola cinquantasette)/mq.(su metro quadrato) direzionale/commerciale già dedotto dalle opere a scomputo e oneri di urbanizzazione secondaria di euro 707.200,36 (settecentosettemiladuecento virgola trentasei) pari a euro 22,44 (ventidue virgola quarantaquattro)/mc.(su metro cubo) residenziale e euro 96,84 (novantasei virgola ottantaquattro)/mq.(sumetro quadrato) commerciale/direzionale già dedotto dalle opere a scomputo.

Il pagamento degli oneri delle urbanizzazioni primaria e secondaria dovevano avvenire comunque indipendentemente dalla presentazione o meno dei Titoli Abilitativi ed essere versato nei termini previsti dal cronoprogramma allegato alla convenzione.

11. Contributo commisurato al costo di costruzione - L'Operatore doveva versare i contributi relativi all'onere commisurato al costo di costruzione stimato in euro 621.000,00 (seicentoventunomila virgola zero zero).

C. Accertato che L'Operatore al 31.12.2106 ha adempiuto:

a) alle opere di urbanizzazione secondaria per l' 85% (ottantacinque per cento) dell'area di intervento, corrispondenti a euro 595.966,60 sull'importo complessivo netto di euro 701.137,18 (mancano piccoli tratti per consentire l'accesso al cantiere, il posizionamento dell'ufficio vendite e per la definizione della rotatoria Statuto/Monte Grappa) (articolo 4 convenzione originaria);

b) alle opere di standard qualitativo e precisamente (articolo 4 convenzione originaria):

b1) alla realizzazione del centro cottura che è stato ampliato rispetto al progetto di P.I.I. con un nuovo progetto a carico dell'Operatore e che ha comportato un maggior costo netto da euro 1.794.306,43 (unmilionesettecentonovantaquattromilatrecentosei virgola quarantatré) ad euro 2.468.234,98

(duemilioni quattrocentosessantottomiladuecentotrentaquattro virgola novantotto) valutato con i medesimi parametri e listini e che ha comportato una riduzione degli oneri da pagare ma un anticipo di somme da parte dell'Operatore;

b2) alla realizzazione della direzione didattica della scuola di via dei Gelsi, della manutenzione straordinaria della mensa di via Varzi, della copertura della scuola di via dei Gelsi e della copertura dell'asilo di via Einaudi, anziché la realizzazione delle nuove aule laboratori della scuola Don Gnocchi secondo i progetti

fatti a carico dell'Operatore per un costo complessivo di euro 698.845,45

(seicentonovantottomilaottocentoquarantacinque virgola quarantacinque);

pari ad un importo complessivo di opere di standard qualitativo di euro 3.167.080,43 in luogo dei previsti euro 2.594.673,74;

c) alla realizzazione delle opere di compensazione ambientale consistenti nell'attuazione del 5° (quinto) lotto del centro storico (articolo 4 bis convenzione originaria) nonché al versamento della somma di €. 11.284,77 in sede di stipula della convenzione;

d) alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria e urbanizzazione secondaria (articoli 3 e 4 convenzione originaria);

e) al pagamento del contributo per la gestione delle aree (articolo 6 convenzione originaria);

f) alla realizzazione degli alloggi in edilizia convenzionata e alla loro cessione fatti secondo i tempi di convenzione (articolo 12 convenzione originaria) anche se si è verificata una grossa problematica per l'assegnazione, avendo iniziato l'assegnazione nel novembre nel 2008 ed ultimata a luglio del 2011 a seguito del rispetto delle norme del bando che ha comportato sia problemi di esecuzione delle finiture degli alloggi, sia problemi di incassi;

g) al pagamento di tutti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto dei tempi di convenzione (articolo 6 convenzione originaria);

h) al pagamento di tutti gli oneri commisurati al contributo sul costo di costruzione (articolo 17 convenzione originaria);

i) alla realizzazione di più progetti per la rotatoria Statuto/Monte Grappa in rispetto all'adeguamento del piano stradale comunale (articolo 3 convenzione originaria).

Sulla base del cronoprogramma allegato alla convenzione le opere ancora da realizzare sono:

a) l'esecuzione della rotatoria Statuto/Monte Grappa;

b) il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria;

c) l'esecuzione della struttura sociale;

D. Preso Atto del protrarsi della generale crisi del settore immobiliare che ha inciso sull'attività dell'Operatore, in particolare la difficoltà degli acquirenti ad avere mutuo, il crollo del mercato dell'usato, la mancanza di sicurezza del posto di lavoro oltre alla grande offerta che esiste sul territorio di Arese e le nuove iniziative come quelle a sud, il mercato dei paesi limitrofi, hanno determinato forti rallentamenti nell'attività nel lotto di Arese cui si è cercato di ovviare con dei contratti di affitto a

riscatto che hanno prodotto ulteriori effetti negativi, tutto ciò non ha permesso all'Operatore di attuare nei termini prefissati le opere sopra indicate.

E. Ritenuto di porre in evidenza che:

- la struttura sociale non costituisce un adempimento ad obbligo di legge ma è stato frutto di una liberalità dell'Operatore così come puntualmente indicato nell'articolo 8 della convenzione:

"L'Operatore si impegna a realizzare, a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, un edificio sociale, denominato FARO Casa di Accoglienza,-OMISSIS- ... L'opera di cui al presente articolo è stata individuata dall'Operatore volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi sociali che il Comune svolge per la collettività al fine di ridurre le difficoltà dei cittadini svantaggiati. -OMISSIS-"

- le assegnazioni di alloggi di e.e.p. hanno comportato come sopra riportato degli aggravii all'Operatore;

- ci sono stati maggiori costi e è stato impiegato maggior tempo per il rifacimento del progetto del centro cottura, i nuovi progetti in sostituzione delle aule laboratori, i progetti della rotatoria per l'adeguamento del nuovo piano stradale comunale;

- gli impegni di convenzione sono stati fatti e rispettati nei tempi nella quasi loro totalità.

F. Alla luce di quanto sopra l'Operatore ha chiesto una modifica degli impegni convenzionali per quanto concerne:

1. le dimensioni e caratteristiche dell'alloggio sociale ed i tempi di realizzazione;

2. in parziale sostituzione del previsto alloggio sociale, la cessione di unità immobiliari (3 appartamenti con relativi box e negozio) fuori comparto da destinare a finalità sociali;

3. i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora da eseguire.

G. Rilevato che con legge regionale n. 15 del 26.5.2017 è stata modificata la legge regionale n. 12/2005 ed in particolare all'art. 93 è stata introdotta la seguente previsione:

"1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono essere superiori a tre anni e non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

omissis

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà. omissis"

H. L'Operatore ha presentato: con lettera del 05.07.2016 protocollata il 07.07.2016, con lettera del 16.12.2016 protocollata in data 28.12.2016, a mezzo P.E.C. in data 02.02.2017, riconfermata a mezzo P.E.C. in data 25.07.2017 e con lettera del 28.07.2017 protocollata in data 31.07.2017 ai sensi dell'art. 93, 1 ter della Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e ss.mm.ii., la proposta di modifica convenzionale al Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.), relativo alle aree di cui si tratta con i seguenti elaborati e documenti allegati alla delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____, le cui parti dichiarano di averne piena conoscenza e che quanto in essi contenuto deve intendersi cogente e vincolante per l'attuazione del P.I.I., che si allegano alla presente Convenzione per fare parte integrante della stessa e precisamente:

A - Tavola 9A: Relazione economica Edifici Sociali;

B - Tavola 15: Cessione di Edificio Sociale da realizzarsi su area privata all'interno del P.I.I.;

C - Tavola 15A: Cessione di negozi nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;

D - Tavola 15B: Cessione di appartamenti, boxes, nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;

E - Tavola 15C: Opere di Urbanizzazione Secondaria da completare;

F - Cronoprogramma

G - Relazione in merito alla funzioni ipotizzate per l'edificio sociale di Via Mattei;

H - Relazione tecnico illustrativa dell'edificio sociale di Via Mattei;

I - Fascicolo immobili in cessione di Via Vismara;

L - Atto ricognitivo dello stato di attuazione del P.I.I. al 31.12.2016.

M - Stato interventi privati al 31.12.2016

I. Visto l'atto ricognitivo inerente lo stato di attuazione del P.I.I. così come riprodotto nel presente atto nei precedenti punti B. e C.;

J. Il P.I.I. è conforme alle previsioni del P.d.R. di P.G.T. ed alle relative Norme Tecniche di Attuazione;

K. Sulla base del combinato disposto dell'art. 92, comma 1, dell'art. 14, comma 1 e dell'art. 93, comma 5 della L.R. 12/2005 i programmi integrati d'intervento, conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti sono adottati e approvati dalla Giunta Comunale;

L. La Giunta Comunale ha deliberato l'approvazione della modifica convenzionale in data _____ con atto n. ____.

M. Il Comune ha comunicato all'Operatore l'avvenuta efficacia del provvedimento di approvazione della modifica di P.I.I. con contestuale invito a provvedere alla stipula della presente Convenzione integrativa;

N. Sono state adempiute tutte le formalità prescritte dall'art. 93, 1 ter, della L.R. 12/2005 per la procedura di modifica convenzionale dei piani/programmi;

O. il Responsabile dell'Area del Comune di Arese, con la sottoscrizione del presente atto, attesta di aver preliminarmente verificato l'insussistenza dell'obbligo di astensione da parte sua e che non risulta in posizione di conflitto di interesse secondo quanto disposto dal paragrafo 8 del vigente "Piano triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019" del Comune di Arese, adottato in conformità alla Legge n. 190 del 6.11.2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 09/02/2017 e successiva deliberazione n. 32 del 16.02.2017;

P. i Legali Rappresentanti delle Società "ARNOVA S.R.L." e "COGEM S.R.L." dichiarano di aver preso visione del "Piano triennale di prevenzione della corruzione 2017-2019" del Comune di Arese, adottato in conformità alla L.N. 190 del 6.11.2012 e approvato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 28 del 09/02/2017 e successiva deliberazione n. 32 del 16.02.2017, nonché di quanto stabilito dall'art.2 del Codice di Comportamento del Comune di Arese approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.11 del 19.06.2014, e che ai sensi di quanto disposto al paragrafo 8 del suddetto Piano attestano l'insussistenza di rapporti di parentela, entro il quarto grado, o altri vincoli anche di rapporto di lavoro o professionali, in corso o riferibili a due anni precedenti alla data del presente atto con gli Amministratori ed i Responsabili del Comune. Inoltre, con la sottoscrizione del presente atto, i Legali Rappresentanti delle Società "ARNOVA S.R.L." e "COGEM

S.R.L." si impegnano a non intraprendere rapporti di servizio, fornitura, professionali in genere con gli Amministratori ed i Responsabili del Comune e loro familiari (coniuge o convivente e parenti/affini entro il secondo grado) ad eccezione dei contratti che costituiscono oggetto di un servizio pubblico e dei contratti di fornitura o di servizio conclusi ai sensi dell'articolo 1342 del codice civile, durante la validità del presente atto e per il biennio successivo;

Q. le Parti danno atto che l'inosservanza delle obbligazioni di cui al precedente punto p) determina la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 C.C.;

R. In tutti gli atti di cessione dei beni facenti parte del complesso immobiliare costruito dall'operatore sono riportate le seguenti frasi:

"- (la parte acquirente) conferisce ampio mandato per la sottoscrizione di ogni atto necessario nei confronti del Comune di Arese; ...omissis...

la parte acquirente conferisce espresso mandato alla società venditrice, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ed in via disgiunta all'amministratore pro tempore del Condominio e del Supercondominio perchè abbiano a stipulare...omissis..... ogni e qualsiasi altro atto richiesto dal Comune, il tutto per altro senza che venga in alcun modo lesa ogni e qualunque diritto trasferito col presente atto, e sempre tutto a cura e spese della società venditrice."

Tutto ciò 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 l'Operatore e la Soc. "COGEM S.R.L.",
Articolo 1

L'Articolo 8 della citata Convenzione viene così modificato:

"L'Operatore si impegna a realizzare, a suo completo onere e carico, senza alcuno scomputo, su area privata all'interno del comparto, un edificio sociale, denominato FARO Casa di Accoglienza, con destinazione ad alloggi per persone diversamente abili e ad integrazione di attività di sostegno all'inserimento lavorativo di persone svantaggiate e gestione servizi socio assistenziali.

Il suddetto edificio dovrà avere una S.L.P. di mq.(metri quadrati) 351,07 (trecentocinquantuno virgola zerosette) più una superficie agibile al piano seminterrato di mq. (metri quadrati) 163,80 (centosessantatre virgola ottanta) come individuato nell'Allegato B - Tavola 15, per un importo stimato in euro 483.667,65 (quattrocentoottantatremilaseicentosessantasette virgola

sessantacinque) come da Allegato A - Tavola 9A e dovrà essere completato entro i termini stabiliti dal cronoprogramma (Allegato F), salvo cause di forza maggiore documentate e riconosciute dal Comune.

L'Operatore, una volta realizzato l'edificio sociale, potrà costituire a carico dello stesso il diritto reale di usufrutto per una durata massima di trenta anni a favore di una persona giuridica senza scopo di lucro il cui scopo sociale sia conforme alle finalità suindicate. Tale soggetto è stato individuato prima d'ora dall'Operatore in NAZARET SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE Onlus con sede in Arese Via Monte Grappa n. 40/47 Partita IVA 08455660152. L'usufruttuario si dovrà impegnare a destinare l'edificio all'accoglienza di persone diversamente abili e gestione di servizi socio assistenziali. Il titolo costitutivo dovrà prevedere inoltre la non cedibilità dell'usufrutto se non senza corrispettivo e solo a favore del Comune di Arese.

L'atto costitutivo dell'usufrutto dovrà essere preventivamente trasmesso al Comune di Arese affinché si valutino le garanzie di effettivo raggiungimento dei suddetti scopi di alto valore sociale a favore della comunità arecina.

L'Operatore dovrà cedere gratuitamente e senza spese al Comune di Arese la nuda proprietà dell'edificio entro il termine massimo di tre mesi dal suo completamento. Ciò a condizione che il Comune, valutata l'esistenza delle condizioni su riportate, acconsenta alla costituzione dell'usufrutto.

In alternativa l'Operatore dovrà cederne gratuitamente e senza spese la piena proprietà al Comune di Arese entro il termine massimo di tre mesi dal momento in cui l'edificio sia stato realizzato.

Allo scadere del termine dell'usufrutto ogni spesa relativa e connessa alla riunione alla nuda proprietà a favore del Comune, al fine di costituire la piena ed esclusiva proprietà a favore di quest'ultimo, sarà ad esclusivo carico della Soc. ARNOVA S.R.L. o suoi aventi titolo e/o causa.

L'opera di cui al presente articolo è stata individuata dall'Operatore volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi sociali che il Comune svolge per la collettività al fine di ridurre le difficoltà dei cittadini più svantaggiati. Inoltre l'Operatore, a fronte del minor impatto economico dell'opera costituita dall'alloggio sociale di cui sopra rispetto a quanto definito nell'originaria convenzione stipulata in data 27.7.2007, si impegna a far cedere gratuitamente, senza alcun onere, imposta e spesa, al Comune di Arese entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula del presente atto, dalla società controllante

dall'Operatore stesso a titolo di adempimento del terzo a sensi art. 1180 C.C. e segnatamente "COGEM S.R.L." , con sede in Milano, Corso Venezia n. 8, con capitale sociale di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese di Milano al numero 08456890154 e al numero 1227069 del R.E.A. presso la Camera di Commercio Metropolitana di Milano, Monza Brianza e Lodi , codice fiscale e partita iva: 08456890154, la piena proprietà di:

§ n.3 unità abitative con cantina e box, il tutto in Arese, via Vismara il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) come segue:

a) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 37, Via Eliseo Vismara n. SC, Piano S2, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 25 (venticinque), superficie catastale totale metri quadrati 27, rendita catastale Euro 72,30 (settantadue virgola tre);

b) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 38, Via Eliseo Vismara n. SC, Piano S2, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 25 (venticinque), superficie catastale totale metri quadrati 28, rendita catastale Euro 72,30 (settantadue virgola tre);

c) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 40, Via Eliseo Vismara n. SC, Piano S2, categoria C/6, classe 5, metri quadrati 17 (diciassette), superficie catastale totale metri quadrati 19, rendita catastale Euro 49,17 (quarantanove virgola diciassette);

d) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 7, Via Eliseo Vismara n. SC, Piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 46, totale escluse aree scoperte metri quadrati 45, rendita catastale Euro 278,89 (duecentosettantotto virgola ottantanove);

e) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 702, Via Eliseo Vismara n. 74/A, Piano 2-S1, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale metri quadrati 92, totale escluse aree scoperte metri quadrati 88, rendita catastale Euro 511,29 (cinquecentoundici virgola ventinove);

f) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 9, Via Eliseo Vismara n. SC, Piano 2-S1, categoria A/3, classe 3, vani 3, superficie catastale totale metri quadrati 46, totale escluse aree scoperte metri quadrati 44, rendita catastale Euro 278,89 (duecentosettantotto virgola ottantanove);

le predette unità abitative saranno arredate con mobili usati del valore stimato in ca. €.6.050,00.

Su tutte le unità immobiliari l'Operatore svolgerà a proprie cura e spese prima della cessione al Comune un'accurata verifica degli impianti e dei serramenti nonché delle finiture interne, eseguendo, se necessario, eventuali manutenzioni e/o sostituzioni che si rendessero

necessarie per rendere pienamente conformi alla norme e perfettamente funzionali all'uso tutti i suddetti gli immobili, fornendo idonea documentazione / dichiarazione al Comune prima della consegna degli immobili.

Inoltre l'Operatore, a sempre fronte del minor impatto economico dell'opera costituita dall'alloggio sociale di cui sopra rispetto a quanto definito nell'originaria convenzione stipulata in data 27.7.2007, si impegna a far cedere gratuitamente, senza alcun onere, imposta e spesa, al Comune di Arese entro 60 (sessanta) giorni dalla data di stipula del presente atto, dalla società controllante dall'Operatore stesso a titolo di adempimento del terzo a sensi art. 1180 C.C. e segnatamente "COGEM S.R.L." , entro il 30.03.2019:

§ un negozio con sotto-negozio il tutto in Arese, via Vismara il tutto distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Arese (MI) come segue:

g) Foglio 6, mappale 1207, subalterno 705, Via Eliseo Vismara n. 100, Piano T-S1, categoria C/1, classe 7, metri quadrati 264 (duecentosessantaquattro), superficie catastale totale metri quadrati 262, rendita catastale Euro 6.639,98 (seimilaseicentotrentanove virgola novantotto) (proposta ai sensi del D.M.701/94).

Su detta unità immobiliare l'Operatore svolgerà a proprie cura e spese prima della cessione una accurata verifica degli impianti e dei serramenti nonché delle finiture interne, eseguendo, se necessario, eventuali manutenzioni ordinarie e straordinarie e/o sostituzioni che si rendessero necessarie per rendere pienamente conforme alla norme e perfettamente funzionale all'uso l'immobile, fornendo idonea documentazione / dichiarazione al Comune prima della consegna dell'immobile.

La società "COGEM S.R.L." a mezzo del legale rappresentante munito degli occorrenti poteri come espresso in comparsa dichiara di accettare e assumere pienamente, puntualmente e irrevocabilmente l'impegno relativo alle cessioni sopra promesse da Arnova s.r.l., nella propria qualità di terzo adempiente ai sensi art. 1180 C.C.

L'Operatore, e per esso la Soc. COGEM, potrà costituire a carico del solo bene ad uso negozio il diritto reale di usufrutto per una durata massima di trenta anni a favore di una persona giuridica senza scopo di lucro il cui scopo sociale sia conforme alle finalità suindicate. Tale soggetto è stato individuato prima d'ora dall'Operatore in "NAZARET LAVORO SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE ONLUS" con sede in Arese Via Monte Grappa n. 40/48/23 Partita IVA 11837440152. L'usufruttuario si dovrà impegnare a destinare l'edificio a sostegno dell'inserimento lavorativo di persone svantaggiate e gestione di servizi socio assistenziali. Il titolo costitutivo dovrà prevedere inoltre la non cedibilità dell'usufrutto se non

senza corrispettivo e solo a favore del Comune di Arese. L'atto costitutivo dell'usufrutto dovrà essere trasmesso, almeno tre mesi prima del termine stabilito per la cessione, al Comune di Arese affinché si valutino le garanzie di effettivo raggiungimento dei suddetti scopi di alto valore sociale a favore della comunità arecina. L'Operatore, e per esso la Soc. COGEM srl, dovrà cedere gratuitamente e senza spese al Comune di Arese la nuda proprietà dell'edificio entro il termine massimo fissato dal presente articolo per la cessione. Ciò a condizione che il Comune, valutata l'esistenza delle condizioni su riportate, acconsenta alla costituzione dell'usufrutto. In alternativa l'Operatore, e per esso la Soc. COGEM srl, dovrà cederne gratuitamente e senza spese la piena proprietà al Comune di Arese entro il termine massimo fissato dal presente articolo.

Allo scadere del termine dell'usufrutto ogni spesa relativa e connessa alla riunione alla nuda proprietà a favore del Comune, al fine di costituire la piena ed esclusiva proprietà a favore di quest'ultimo, sarà ad esclusivo carico della Soc. ARNOVA S.R.L. o suoi aventi titolo e/o causa.

Le cessioni di cui al presente articolo saranno poste in essere dall'Operatore volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi sociali che il Comune svolge per la collettività al fine di ridurre le difficoltà dei cittadini più svantaggiati."

Articolo 2

L'Operatore e per esso la Soc. COGEM srl, garantisce, ora per allora, che gli immobili di cui al precedente art. 1 sono di sua piena ed esclusiva proprietà e, alla data di cessione definita dal presente atto saranno di sua piena ed esclusiva disponibilità, liberi da affittanze nonché da pesi, ipoteche, servitù e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo e natura e in regola con i pagamenti delle spese condominiali, imposte e tasse.

Cogem s.r.l. si impegna, ora per allora, a prestare garanzia per evizione.

Le Parti e la Società **"COGEM S.R.L."** danno atto che nel caso di mancato rispetto delle cessioni previste al precedente articolo 1, relative alle 3 unità abitative con cantina e box e un negozio con sotto-negozio in Arese, via Vismara, il Comune previa formale diffida ad adempiere entro trenta giorni, procederà all'escussione della polizza di cui al successivo articolo 8 per un valore pari a quello definito per i suddetti immobili nell'allegato A - Tavola 9A: Relazione economica Edifici Sociali del presente atto.

Articolo 3

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria

individuare nella allegata planimetria (Allegato D - Tavola 15B) ancora da eseguire saranno realizzate come da cronoprogramma (Allegato F)

Le parti convengono comunque che, indipendentemente dai tempi indicati nell'allegato crono-programma e fermo restando il termine stabilito dal successivo articolo 6, i lavori inerenti le opere pubbliche o di interesse pubblico comunque denominate e/o definite dovranno essere completati e collaudati prima della fine dei lavori degli interventi privati.

Articolo 4

L'Operatore si impegna a versare un contributo forfettario di euro 20.000,00 (ventimila virgola zero) per la realizzazione di studi, indagini, progetti e/o opere di opere di manutenzione, allestimento, riqualificazione e/o arredo di immobili indicati dal Comune, nei termini di seguito definiti e comunque non oltre quanto definito nel successivo articolo.

Detto contributo si concretizzerà, salvo diversa espressa determinazione del Comune, in una perizia sullo stato dei luoghi e degli impianti, con particolare riferimento alla regola d'arte ed al rispetto delle norme di legge e di regolamento, con la quantificazione delle spese per il corretto ripristino dello stato di conformità delle strutture e dei servizi del centro cottura e delle cucine/mense del Comune ad esso annesse, date in gestione a terzi, e nella successiva progettazione preliminare ed esecutiva dei necessari ed urgenti interventi manutentivi conseguenti all'esito di detta perizia.

Gli interventi tecnici di cui al primo periodo del precedente capoverso dovranno essere realizzati entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente atto.

In caso di inadempimento, ritardo o non corretta realizzazione delle opere da parte dell'Operatore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e all'adeguamento di uno o più degli impegni di assunti a proprio carico dall'Operatore sulla base del presente articolo, a spese dello stesso ed in sua vece, previa comunicazione di diffida ad adempiere. Ove il Comune, ai fini della rivalsa delle spese subite per la realizzazione di opere in danno dell'Operatore e per l'applicazione delle penali utilizzi parzialmente o totalmente la garanzia fidejussoria di cui all'articolo 8 esso rinunzierà all'azione diretta per il rimborso nei confronti dell'Operatore, fatta eccezione per gli importi che eccedano, eventualmente, l'ammontare riscosso mediante fidejussione.

In caso di esecuzione diretta da parte del Comune, l'Operatore verserà detto contributo entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della richiesta comunale.

Per l'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni di cui

alla presente Convenzione, l'Operatore autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, con rinuncia espressa al beneficio della preventiva escussione del debito 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.

Il contributo previsto nella presente Convenzione, al cui versamento l'Operatore si obbliga, con le modalità previste dal presente articolo, integra gli altri impegni individuati volontariamente e spontaneamente, quale oggetto della propria autonoma determinazione, al fine di assolvere l'onere di compartecipazione agli interventi di mitigazione necessari a ridurre gli effetti per l'ambiente e la popolazione prodotto dalla trasformazione urbanistica del territorio e consentire la sicurezza della circolazione delle persone e delle cose.

Articolo 5

Allegati:

A - Tavola 9A: Relazione economica Edifici Sociali;

B - Tavola 15: Cessione di Edificio Sociale da realizzarsi su area privata all'interno del P.I.I.;

C - Tavola 15A: Cessione di negozi nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;

D - Tavola 15B: Cessione di appartamenti, boxes, nella Residenza San Quirico in Via Vismara ad Arese;

E - Tavola 15C: Opere di Urbanizzazione Secondaria da completare;

F - Cronoprogramma

G - Relazione in merito alla funzioni ipotizzate per l'edificio sociale di Via Mattei;

H - Relazione tecnico illustrativa dell'edificio sociale di Via Mattei;

I - Fascicolo immobili in cessione di Via Vismara;

L - Atto ricognitivo dello stato di attuazione del P.I.I. al 31.12.2016.

M - Stato interventi privati al 31.12.2016

Gli allegati sopracitati sotto le lettere A, B, C, D sono così definiti nella Convenzione originaria col presente atto modificata e sottoscritti dai comparenti e da me Notaio, vengono nuovamente allegati al presente atto in unica fascicolazione sotto " " mentre i rimanenti vengono allegati in un'ulteriore fascicolazione sotto " " .

Articolo 6

L'Articolo 23 della citata Convenzione viene così modificato:

"La presente convenzione ha validità ai fini urbanistici, di anni 10 (dieci) prorogati ai sensi della L.R. n. 15/2017 di ulteriori 3 (tre) anni, ovvero fino al 26/luglio/2020 e, per gli aspetti inerenti gli alloggi di edilizia convenzionata di cui al precedente articolo 12,

di anni 35 (trentacinque) sempre a partire dalla data della sua stipulazione."

Articolo 7

Le obbligazioni tutte di cui alla presente Convenzione sono assunte dall'Operatore 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. L'Operatore nell'alienazione delle aree di sua proprietà potrà chiedere di essere esonerato dalle obbligazioni assunte con il presente atto solo previa contestuale assunzione di tali oneri da parte dei nuovi proprietari o dei rimanenti Operatori e di consegna di fidejussione di valore pari a quello previsto dalla presente Convenzione al netto di eventuali riduzioni già operate dal Comune.

Articolo 8

Le Parti attestano di aver accertato la piena efficacia della garanzia fideiussoria n. 1462.00.27.27242102 prestata dalla SACE BT S.p.A. del valore residuo di €.

2.521.494,32 (duemilionicinquecentoventunomilaquattrocentonovantaquattro virgola trentadue) che è stata estesa agli impegni assunti con il presente atto ed in particolare alle obbligazioni assunte dall'Operatore di cui ai precedenti articoli 1, 2 e 4.

Articolo 9

Le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente Convenzione, nonché quelle degli atti conseguenti (atti di cessione, loro registrazione, trascrizione e voltura), sono a carico del Lottizzante che richiede l'applicazione di tutte le vigenti norme di agevolazione.

Articolo 10

Le Parti convengono che il Comune potrà definire a carico dell'Operatore, nei limiti delle risorse ancora disponibili e nei termini di cui al precedente articolo 6, ulteriori interventi di interesse pubblico stabilendone modalità e tempi di attuazione e/o realizzazione.

Articolo 11

Tutte le spese relative e conseguenti alla presente Convenzione, ivi comprese quelle della revisione legale della bozza di Convenzione, queste ultime quantificate in € 500,00 (cinquecento virgola zero zero), saranno a carico dell'Operatore che si riserva di richiedere le agevolazioni fiscali previste dalla vigente Legislazione. La somma di € 500,00 (cinquecento virgola zero zero) è già stata versata con bolletta n. ___ del _____ alla Tesoreria comunale.

Articolo 12

In sede di stipula della convenzione al Funzionario

