

COPIA

(14)

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
COMUNALE n. 20 in data 12 AGO 2015

CONVENZIONE URBANISTICA MODIFICATIVA della
"CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL
PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII N.6 PARCO
DELLE ROGGE AI SENSI DELLA PARTE II, TITOLO VI, CAPO I
DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005" sottoscritta il 26 ottobre
2009, a rogito notaio dottor Fabio Diaferia, rep. n. 19.235, racc. n.
7.620.-

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____, avanti al
sottoscritto ufficiale rogante dott. _____, Notaio in _____,
iscritto presso il Collegio Notarile di _____,

sono presenti:

- _____, nella sua qualità di _____ del **COMUNE DI
ROZZANO** (cod. fisc. _____), che qui interviene in nome e per
conto del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs.
18 agosto 2000, n. 267, soggetto nel seguito del presente atto
denominato anche "**Comune**";

-il _____ (cod. fisc. _____), nato _____ il
_____, residente a _____ in via _____, che interviene al
presente atto nella sua qualità di _____ della società **C.M.B. -
Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi Soc. a r.l.** (cod. fisc. e p.
iva _____), con sede a _____, in via
_____, avente titolo in forza di documentazione allegata sotto
la lettera ____; soggetto nel seguito del presente atto denominato
anche "**C.M.B.**";

-il _____ (cod. fisc. _____), nato _____ il _____, residente a _____ in via _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di _____ della società **Cooperativa edificatrice Ferruccio De Gradi** (cod. fisc. e p. iva _____), con sede a _____, in via _____, avente titolo in forza di documentazione allegata sotto la lettera ___;

-il _____ (cod. fisc. _____), nato _____ il _____, residente a _____ in via _____, che interviene al presente atto nella sua qualità di _____ della società **Cooperativa Edificatrice Lavoratori** (cod. fisc. e p. iva _____), con sede a _____, in via _____, avente titolo in forza di documentazione allegata sotto la lettera ___;

soggetti tutti nel seguito del presente atto denominati anche "Operatori".

Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, previa rinuncia, d'accordo e con il mio consenso, all'assistenza di testimoni al presente atto, stipulano e convengono quanto appresso.

PREMESSO

quanto segue.

a.- In data 26.10.2009 (a rogito notaio dottor Fabio Diaferia, rep. 19.235, racc. 7.620), il Comune di Rozzano, il signor Camillo Leone Pavveri-Fontana, il signor Stefano Luigi Pavveri-Fontana, Santa Rossana s.r.l. società con unico socio (di seguito anche l'"Operatore Santa Rossana"), Toscana Rozzano 4 s.r.l. e C.F.D. di Franco Cribiori

s.r.l. (soggetti privati tutti nel seguito del presente atto indistintamente denominati anche "Operatori Originari") hanno sottoscritto la "Convenzione Urbanistica per l'Attuazione del Programma Integrato di Intervento PII n. 6 Parco delle Rogge ai sensi della parte II, Titolo VI, Capo I della Legge Regionale n. 12/2005" (di seguito anche "Convenzione" e il Programma Integrato di Intervento di seguito anche "PII") relativo all'area della superficie complessiva pari a 176.175,00 mq distinta in catasto ai mappali n. 5, 29, 30, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 69, 70, 115, 116, 9, 10, 27, 28, 31, 32, 67, 83, 86 del foglio 26, mappale 296 del foglio 5, mappale 15 del foglio 11, mappali 232 e 580 del foglio 19, mappali 232 sub 1, 232 sub 2, 232 sub 3, 232 sub 4 del foglio 19.

b.- In data ____ (atto a rogito Notaio ____, rep. n. ____ e racc. n. ____), la società C.M.B. ha acquistato la proprietà delle aree dell'Operatore originario Santa Rossana aventi un'estensione pari a mq. ____, catastalmente individuate ai mappali ____, foglio ____, e meglio indicate nell'elaborato che si allega al presente atto sub ____, subentrando nei relativi impegni convenzionali.

c.- In data ____ (atto a rogito Notaio ____, rep. n. ____ e racc. n. ____) la società **Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi** ha acquistato la proprietà delle aree dell'Operatore originario Santa Rossana aventi un'estensione pari a mq. ____, catastalmente individuate ai mappali ____, foglio ____, e meglio indicate nell'elaborato che si allega al presente atto sub ____, subentrando nei relativi impegni convenzionali.

c1.- In data ____ (atto a rogito Notaio ____, rep. n. ____ e racc. n. ____) la società **Cooperativa Edificatrice Lavoratori** ha acquistato la proprietà delle aree dell'Operatore originario Santa Rossana aventi un'estensione pari a mq. ____, catastalmente individuate ai mappali ____, foglio ____, e meglio indicate nell'elaborato che si allega al presente atto sub ____, subentrando nei relativi impegni convenzionali.

d.- Nel perimetro del PII era, fra gli altri, individuato l'**ambito F** comprendente l'area di proprietà comunale sita in viale Togliatti, avente una superficie di mq. 23.550,00, contraddistinta in catasto ai mappali 126 parte, 150 parte, 153 parte del foglio 23, area che era così classificata dal P.R.G. allora vigente: parte, per mq. 12.020,00, come *"area per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport"* con destinazione specifica a impianti sportivi, disciplinata dall'art. 43 delle N.T.A.; parte, per mq. 11.530,00, come *"area a servizi e a verde pubblico attrezzato"*, disciplinata dal P.E.E.P. approvato con deliberazione G.R. n. V/7889 del 14 aprile 1991.

e.- Per l'area pubblica di cui all'ambito F, non interessata dalla variante urbanistica operata con l'approvazione del PII, la Convenzione prevede interventi di riqualificazione del complesso sportivo di via Garibaldi da finanziare mediante risorse generate dal medesimo PII.

f.- In particolare, l'art. 9.3 della Convenzione prevede che il Comune utilizzerà un importo preventivato pari a € 700.000,00

(corrispondenti ad una parte delle somme versate dagli Operatori Originari a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria) per la riqualificazione del campo da calcio nell'ambito F del PII la cui progettazione definitiva ed esecutiva, a carico dell'Operatore Santa Rossana (ora C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori), è subordinata alla definizione di accordi con la società di gestione del campo da calcio. L'art. 9.6 ultimo paragrafo della Convenzione prevede altresì che, qualora la progettazione di tale opera non dovesse essere fornita per mutamento delle scelte dell'Amministrazione comunale o per mancato raggiungimento dei necessari accordi con la società di gestione del campo da calcio, l'Operatore Santa Rossana (ora C.M.B. Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori) si obbliga, se richiesto, ad eseguire in favore del Comune una differente progettazione funzionale alla nuova opera o previsione di spesa, per un equivalente valore economico.

g.- In data _____, in adempimento agli obblighi relativi alla corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui al citato art. 9 della Convenzione, sono stati versati al Comune di Rozzano € _____, somma che ricomprende i predetti 700.000 € da destinare alla riqualificazione del campo sportivo di via Garibaldi; tale importo di 700.000 € è tutt'ora inserito nel bilancio comunale con il relativo vincolo di destinazione.

h.- Il Comune di Rozzano è altresì proprietario di aree aventi un'estensione di mq _____, catastalmente individuate ai mappali _____,

foglio ___, poste in via della Cooperazione e meglio individuate nell'elaborato che si allega al presente atto sub ___; tali aree sono così classificate dal vigente P.G.T.: ___. Inoltre, parte di tali aree, per mq ___, ricade nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano secondo la disciplina degli artt. 25 (*"terreni agricoli di cintura metropolitana"*) e 34 (*"zona di tutela e valorizzazione paesistica"*) del P.T.C. del Parco approvato con deliberazione di G.R. n. 7/818 del 3.8.2000, come successivamente modificata. Il tutto come risulta da ___ allegato alla presente sub _____.

i.- Il P.G.T. comunale, approvato con deliberazione di C.C. n. 26 del 10.12.2012, ha introdotto modificazioni alla destinazione urbanistica delle aree ricomprese nel sopracitato ambito F del PII, che oggi risultano classificate come segue: parte, per mq ___, sono ricomprese nella *"città della trasformazione"*, *"sistema delle aree sottoposte a trasformazione urbanistica e/o ambientale"* (tavola 1 Piano delle Regole) secondo le previsioni del Documento di Piano del P.G.T.; in particolare, il D.d.P. include tali aree tra quelle di *"concentrazione edificatoria"* (ACE, tavola AT0 D.d.P.) così disciplinate: *"le Aree di concentrazione edificatoria (Ace) comprendono aree di proprietà pubblica destinate prioritariamente ad essere permutate con le Aree di compensazione urbanistica e ambientale (Acu) e/o a ricevere potenzialità edificatorie derivate dalle dagli Ambiti di Trasformazione (AT). Esse fanno parte delle aree destinate dal PRG vigente a servizi e attrezzature collettive e attualmente di proprietà dell'Amministrazione comunale"*, attrezzature che risultano *"intercluse in ambiti ormai completamente edificati tanto da*

renderne improbabile anche un loro adeguamento/ampliamento"; con l'inclusione di siffatte attrezzature negli ACE, "si perseguono almeno due finalità: □ l'ottenimento di nuove aree pubbliche da destinare a verde attrezzato e fruibile (entro il PASM), □ la ricollocazione in ambiti più idonei e accessibili degli attuali campi sportivi. Nella fattispecie per i campi di Rozzano Vecchia essi potrebbero essere spostati in via della Cooperazione (ampliando anche la gamma delle funzioni idonee alla fruizione del Parco)" (così doc. n.3 D.d.p. "Indirizzi e criteri generali per la Città della trasformazione"); parte, per mq ____, sono ricomprese ____.

j.- In ragione dei predetti sopravvenuti mutamenti della disciplina urbanistica delle aree pubbliche incluse nell'ambito F del PII, il Comune ha manifestato l'interesse a che le predette risorse generate dal PII ed originariamente destinate alla riqualificazione (mediante la somma di 700.000 €), oltrechè alla progettazione gratuita, del campo sportivo di via Garibaldi reputata non più attuale dal P.G.T., vengano invece destinate alla progettazione e realizzazione di un nuovo centro sportivo comunale sulle aree pubbliche di via della Cooperazione, meglio descritte alla precedente premessa h) e all'elaborato allegato sub ____, alla presente. Tali aree vengono dunque incluse in un nuovo ambito di PII, denominato "ambito F-bis" in luogo dell'ambito F che viene eliminato, come meglio disciplinato negli articoli che seguono.

k.- Inoltre, stante il tempo decorso dalla stipula della Convenzione, avvenuta il 26 ottobre 2009, è insorta l'esigenza di apportare talune non essenziali modificazioni e integrazioni al planivolumetrico

affidente gli interventi privati previsti nell'ambito A del PII nonché alle valutazioni acustiche. Le sopracitate modifiche non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione previste dal PII, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e sono dunque consentite senza necessità di approvazione di preventiva variante urbanistica, ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005, così come richiamato dall'art. 93, comma 5 della stessa L.R.-

Le Parti hanno quindi concordato le conseguenti modificazioni alla Convenzione di PII, modificazioni che riguardano gli impegni originariamente a carico del solo Operatore Santa Rossana e che oggi sono dunque ad esclusivo carico di C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori

l.- (danti causa dell'Operatore Santa Rossana), trattandosi di obblighi sottratti, ai sensi della Convenzione, dal vincolo di solidarietà tra gli Operatori Originari della Convenzione stessa. Le modificazioni introdotte con il presente atto, dunque, sono nella piena disponibilità delle Parti in quanto non incidono sugli impegni e sulle facoltà a carico o a favore degli altri Operatori sottoscrittori della Convenzione di originaria di PII.

m.- Con deliberazione di Giunta comunale n. ___ del ___, divenuta esecutiva ai termini di legge, è stato approvato lo schema del presente atto modificativo della Convenzione di P.I.I. stipulata il

14.7.2008.

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto appresso.

*

**Articolo 1 - Premesse e allegati - rapporti con la Convenzione del
26.10.2009**

1.1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.2. La Convenzione di PII sottoscritta in data 26.10.2009 conserva piena validità ed efficacia, eccezion fatta per le parti modificate e/o sostituite con il presente atto.

*

Articolo 2 - Oggetto del presente atto

2.1. Il presente atto recepisce e disciplina le modificazioni alla Convenzione di PII in premessa indicata, in esecuzione delle intese raggiunte in fase di attuazione degli interventi, a fronte delle modificazioni della disciplina urbanistica comunale sopravvenute ed alla luce di un'ulteriore ed approfondita valutazione delle esigenze pubbliche connesse alla dotazione di servizi sul territorio comunale, in ispecie con riguardo al potenziamento delle attrezzature sportive comunali.

2.2. Il presente atto prevede la creazione di un nuovo ambito di PII

denominato "ambito F-bis" in luogo dell'ambito F originario, un diverso vincolo di destinazione della somma, pari a 700.000 €, di cui all'art. 9.3.c della Convenzione di PII (che sarà prioritariamente impiegata per la realizzazione, da parte del Comune, del nuovo centro sportivo di via della Cooperazione) ed un diverso impegno dell'Operatore in ordine alla progettazione di cui all'art. 9.6 (progettazione che riguarderà il nuovo centro sportivo di via della Cooperazione). Il tutto come meglio disciplinato agli articoli che seguono e senza incidere sulla dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale richiesta dalle vigenti disposizioni e garantita con il PII.-

2.3. Con il presente atto vengono altresì apportate modificazioni ai progetti delle seguenti opere di urbanizzazione: parcheggio pubblico (ambito A), verde pubblico (ambito A), parcheggio pubblico via Arno (ambito C), parcheggio pubblico via Ticino ang. via Lambro (ambito D), reti fognarie, alberature (ambiti A-B), parco urbano e area naturalistica (ambito B), alberature a filare (ambito B), sede ciclo-pedonale (ambito 1 esterno). Il tutto come meglio risulta dai seguenti elaborati, che sostituiscono quelli allegati alla Convenzione del 26.10.2009 secondo quanto appeso precisato:

-tav. ___ (allegata al presente atto sub ___), in sostituzione della
tav. ___;

-tav. ___ (allegata al presente atto sub ___), in sostituzione della

tav. ____;

-tav. ____ (allegata al presente atto sub ____), in sostituzione della
tav. ____.

Conseguentemente, ogni riferimento contenuto nella Convenzione ai
sopraelencati elaborati sostituiti, deve intendersi effettuato ai relativi
nuovi elaborati sostitutivi allegati al presente atto.

2.4. Inoltre, con il presente atto, vengono apportate, in relazione agli
interventi privati previsti nell'ambito A del PII, modificazioni al
planivolumetrico, secondo quanto previsto alla tav. ____ (allegata al
presente atto sub ____), in sostituzione della tav. ____.

2.5. Le predette modificazioni non alterano le caratteristiche
tipologiche di impostazione previste dal PII, non incidono sul
dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la
dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o
generale e sono dunque consentite senza necessità di approvazione
di preventiva variante urbanistica, ai sensi dell'art. 14, comma 12,
L.R. n. 12/2005, così come richiamato dall'art. 93, comma 5 della
stessa L.R.-

*

Articolo 3 - Durata del presente atto

3.1. Le parti danno atto che il presente atto modificativo ed
integrativo della Convenzione in data 26.10.2009 ha durata pari alla
Convenzione medesima, stabilita ai sensi dell'art. 3 in anni sette a far
data dalla stipula e quindi sino al 26.10.2016 (fatta eccezione per

l'obbligo di assegnazione di alloggi a canone moderato di cui all'art. 12 della Convenzione che ha validità di anni dodici decorrenti dalla sottoscrizione dei primi contratti di locazione, come stabilito dall' art. 3.1 della Convenzione di PII), ferma restando la proroga di cui all'art. 30, comma 3-*bis* di cui al D.L. n. 69/2013 (convertito in Legge, con modificazioni, dalla L. n. 98/2013).

3.2. Le Parti si impegnano irrevocabilmente ad accettare tutti i contenuti della presente Convenzione modificativa nonché a dare esecuzione alle previsioni in essa contenute entro i termini prescrittivi dal presente atto e dalla Convenzione di PII, il tutto in conformità agli elaborati allegati, fatte salve le modifiche eventualmente apportate ai sensi dell'art. 14, comma 12 della L.R. n. 12/2005.

3.3. Le parti si impegnano ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente Convenzione non oltre 60 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della delibera di approvazione.

*

Articolo 4 - Modificazioni alle premesse della Convenzione

4.1. I riferimenti contenuti nella Convenzione all'ambito F vengono eliminati (non essendo più tali aree pubbliche interessate da interventi di urbanizzazione e riqualificazione) e sostituiti con riferimenti al nuovo ambito "F-bis". In particolare, vengono apportate alle premesse della Convenzione le modificazioni che

seguono.

4.2. Alla premessa c.4 (pag. 5), il primo paragrafo viene eliminato e sostituito dal seguente: "area sita in via ____, indicata quale ambito 'F-bis', avente una superficie di mq ____, contraddistinta in catasto ai mappali ____ del foglio ____"; al secondo paragrafo, le parole "mq 151.661,00" sono eliminate e sostituite con le seguenti: "mq ____".

4.3. Alla premessa d, il paragrafo relativo all'ambito F (pag. 6), viene eliminato e sostituito dal seguente: "AMBITO F.BIS: aree di cui alla precedente lettera c4: parte, per mq ____ come '____'; parte, per mq ____ come '____'".

4.4. Alla premessa e, le parole "AMBITO F" (pag. 7) vengono eliminate e sostituite con le seguenti "AMBITO F-BIS".

*

Articolo 5 - Modificazioni all'art. 2 della Convenzione

5.1. All'art. 2.1, le parole "del complesso sportivo di via Garibaldi," vengono eliminate e sostituite con le seguenti: "del sistema delle attrezzature sportive".

5.2. All'art. 2.2, il paragrafo relativo all'ambito F (pag. 13) viene eliminato e sostituito con il seguente: "AMBITO F BIS: area di proprietà comunale avente una superficie di mq ____, ove è prevista la realizzazione di un nuovo centro sportivo comunale".

*

Articolo 6 - Modificazioni all'art. 9 della Convenzione

6.1. In data ____, in adempimento agli obblighi relativi alla corresponsione degli oneri urbanizzativi di cui al citato art. 9 della Convenzione, è stata versata al Comune di Rozzano la somma pari ad € ____, importo che ricomprende la somma di € 700.000 da destinare, ai sensi dell'art. 9.3 della Convenzione di PII, alla riqualificazione del centro sportivo di via Garibaldi. Stanti le intervenute modificazioni della disciplina urbanistica in premessa citate ed il nuovo interesse pubblico all'esecuzione, in luogo di tale riqualificazione, dell'edificazione -da parte del Comune- di un nuovo centro sportivo sulle aree pubbliche di via della Cooperazione, all'art. 9 della Convenzione di PII vengono apportate le modificazioni che seguono.

6.2. L'art. 9.3.c viene così sostituito: *"un importo pari a 700.000 € verrà destinato alla realizzazione, da parte del Comune, di un nuovo centro sportivo nell'ambito F-bis del PII"*.

6.3. All'art. 9.6 le parole da "La progettazione definitiva ed esecutiva dell'opera consistente nella riqualificazione del campo di calcio ..." a "con accoglimento di eventuali osservazioni", vengono eliminate e sostituite con le seguenti: *"C.M.B. e ____ hanno eseguito gratuitamente in favore del Comune la progettazione definitiva del nuovo centro sportivo previsto nell'ambito F-bis, progettazione che viene allegata al presente atto sub ____.* C.M.B. e ____ *si impegnano altresì a fornire gratuitamente, in favore del Comune, la progettazione esecutiva di detta opera entro 90 giorni*

dalla ricezione della relativa richiesta scritta da parte del Comune di Rozzano".

6.4. C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori si impegnano altresì, entro tre mesi dalla stipula del presente atto, a presentare la domanda volta al conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica all'esecuzione dell'intervento previsto nell'ambito F-bis del PII. C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori si impegnano altresì a coltivare il relativo procedimento con solerzia, operando in buona fede per il conseguimento, in un tempo quanto più celere possibile, della relativa autorizzazione.

6.5. All'art. 9.6, ultimo paragrafo, le parole "o per mancato raggiungimento dei necessari accordi con la società di gestione del campo da calcio" vengono eliminate.

*

Articolo 7 - Trasferimento degli obblighi convenzionali

Le obbligazioni tutte di cui al presente atto vengono assunte dagli operatori C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori (danti causa dell'Operatore Originario Santa Rossana), per sé e propri aventi causa, ferme restando le ulteriori previsioni contenute all'art. 17 della Convenzione di PII cui si rinvia.

*

Articolo 8 - Clausola di rinvio

Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si rinvia a quanto disposto nella Convenzione di PII sottoscritta in data 26.10.2009, Convenzione che -in quanto compatibile con la disciplina modificativa di cui al presente atto- deve qui intendersi integralmente richiamata. Si rinvia, altresì, alle disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Le disposizioni e gli elaborati della Convenzione in data 26.10.2009 che siano in contrasto con le disposizioni e gli elaborati allegati alla presente Convenzione devono intendersi abrogati ed integralmente sostituiti da quelli di cui al presente atto.

*

Art. 9 - Spese e tasse

Le spese tutte di predisposizione, stipulazione, registrazione e trascrizione della presente convenzione, nonché quelle per imposte e tasse, sono a carico di C.M.B., Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi, Cooperativa Edificatrice Lavoratori

Letto, confermato e sottoscritto.

Rozzano, li _____

Per il Comune di Rozzano

Per C.M.B. - Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi Soc. a r.l.

Per Cooperativa Edificatrice Ferruccio De Gradi,

Per Cooperativa Edificatrice Lavoratori
