

Milano

**Atti del Comune****Settore Sportello Unico per l'Edilizia
Servizio Interventi Edilizi Maggiori
Ufficio Trattazioni Gruppo 2**

Protocollo

WF. 2548/09

Milano, 30/04/09

**OGGETTO: VIA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE 15/04/2009 - VIA
BOTTICELLI 19.**

Si trasmette la bozza di convenzionamento presentata dalla società G.F. uno Real estate s.r.l. , segnalando nel contempo che trattasi di una proposta che è al vaglio del Dirigente del Settore Valorizzazione aree comunali e non comunali (arch. Zinna) . Si segnala inoltre che per l'intervento è stato richiesto un esplicito parere al Settore Pianificazione Urbanistica Generale. (V. SINT W)

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il responsabile del procedimento
Pisano Arch. MariaDolores

A: CONSIGLIO DI ZONA 3

Pratica trattata da: Istruttore Amm.vo Paolo Baldi
Tel 66743

COMUNE DI MILANO
Settore Sportello Unico per l'Edilizia

31.10.2008

Progr. 2548/2009

Data: 15/04/2009
PG 294876/2009G.F. Uno Real Estate S.r.l.


CONVENZIONE

TRA

IL COMUNE DI MILANO, con sede in Milano, CF..., in persona del..., domiciliato ai fini del presente atto presso gli uffici municipali di Milano, via Pirelli n. 39, il quale interviene alla sottoscrizione del presente atto in forza...

E

LA SOCIETA' G F UNO REAL ESTATE SRL, con sede in Milano, via Lunigiana n. 23 CF 05838320967, in persona del legale rappresentante pro tempore, nato..., domiciliato....

PREMESSO CHE

- a) La SOCIETA' GF UNO REAL ESTATE SRL (di seguito anche la Società) è proprietaria dell'immobile sito in Milano, compreso entro le Vie Luigi Mangiagalli-Giuseppe Colombo-Sandro Botticelli-Cesare Saldini, indicato nel tipo catastale in scala... che si allega al presente atto sotto la lettera ... ed individuato nel NCT di Milano al foglio ... mappale ...(di seguito anche l'Immobile), di cui dichiara la piena disponibilità e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- b) L'Immobile è pervenuto in proprietà alla Società in forza di atto di compravendita....
- c) La Società intende realizzare sulla porzione dell'immobile catastalmente identificata.... una residenza temporanea per soddisfare le esigenze alloggiative di studenti-docenti-ricercatori che frequentano le istituzioni universitarie e di alta formazione dell'ambito territoriale in cui ricade il complesso immobiliare;
- d) Il POLITECNICO DI MILANO, (di seguito il Politecnico) nell'ambito delle proprie attività formative qualificate ha interesse ad avere la disponibilità di una quota di alloggi temporanei per soddisfare le esigenze alloggiative di studenti-docenti-ricercatori che frequentano l'Ateneo;
- e) L'ISTITUTO RIZZOLI PER L'INSEGNAMENTO DELLE ARTI GRAFICHE, (di seguito l'Istituto Rizzoli) nell'ambito delle proprie attività formative qualificate ha interesse ad avere la disponibilità di una quota di alloggi temporanei per soddisfare le esigenze alloggiative di studenti - docenti -ricercatori che frequentano i propri corsi di formazione;
- f) L'immobile ricade nel vigente PRG in zona omogenea "F", con destinazione funzionale SI, per attrezzature di interesse generale a livello intercomunale, disciplinata dagli artt. 24 e 39 NTA;
- g) La Società, in data..., ha presentato un progetto preliminare ai sensi dell'art. 112 Reg. ed., il quale è stato positivamente riscontrato nella seduta n.... della Commissione Edilizia in data ... 2008,
- h) Ai fini della realizzazione dell'intervento, secondo quanto previsto nel progetto esaminato dalla Commissione Edilizia, è stata avviata l'istruttoria tecnico-amministrativa finalizzata a verificare i presupposti per la realizzazione dell'intervento, ivi compresi i contenuti convenzionali connessi alla destinazione d'uso -

31.10.2008

di interesse generale – della residenza temporanea per alloggi studenteschi, che la Società intende realizzare. In particolare, con riferimento alla quota di posti-letto convenzionati secondo gli indirizzi impartiti dal Consiglio Comunale con delibera n. 26\05, la proposta d'intervento è stata valutata dai Settori Sportello Unico per l'Edilizia e Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica, che si sono pronunciati in ordine ai contenuti della convenzione allegata al in data...;

i) Per l'intervento edilizio di cui trattasi è quindi possibile procedere al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione, previa stipula della presente convenzione, volta a disciplinare le modalità d'uso della predetta struttura ed il connesso vincolo di destinazione;

j) Lo schema dell'atto convenzionale è stato approvato con determina dirigenziale n... del ...

k) La Società, a mezzo del suo legale rappresentante con la sottoscrizione dello schema di convenzione ha manifestato la volontà di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;

l) Il POLITECNICO DI MILANO e l'ISTITUTO RIZZOLI PER L'INSEGNAMENTO DELLE ARTI GRAFICHE, a mezzo dei propri legali rappresentanti, sottoscrivono la presente convenzione in quanto fruitori pro quota della dei posti letto e degli alloggi temporanei che verranno realizzati

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante ed essenziale della presente convenzione, le parti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premessa

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 2 – Ambito d'intervento

1. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, l'area interessata dall'intervento, sita in Milano, entro le Vie Luigi Mangiagalli-Giuseppe Colombo-Sandro Botticelli-Cesare Saldini, della superficie di mq., indicata in tinta nel tipo catastale in scala 1:1000 che si allega sotto ".....", è individuata in Catasto di Milano al Foglio, ai mappali

COERENZE:

Art. 3- Oggetto dell'intervento

1. La Società si impegna a realizzare sull'area di cui all'art. 1, un edificio destinato ad edilizia temporanea per esigenze alloggiative degli studenti e ricercatori frequentanti le istituzioni scolastiche, di alta formazione ed universitarie aventi sede nel Comune di Milano.

2. Detto edificio, meglio identificato in tinta... nel tipo catastale allegato sub "...", verrà costruito con una capienza di n.... posti letto.

3. L'edificio avrà le seguenti dotazioni minime di spazi comuni e di servizi accessori:

.....

Il tutto come meglio illustrato nei seguenti elaborati, facenti parte del permesso di costruire, che si allegano al presente atto:

31.10.2008

a), che si allega sotto la lett....

b), che si allega sotto la lett....

4. La distribuzione tipologica dei posti letto e l'articolazione funzionale delle superfici potranno variare in sede esecutiva. L'autorizzazione dell'Amministrazione comunale sarà compresa nell'abilitazione alla realizzazione delle predette varianti, senza necessità di modificare la presente convenzione.

Art. 4 – Disciplina dei posti letto

1. N...posti letto verranno locati – sulla base di separati accordi tra la Società, il Politecnico di Milano e l'Istituto Rizzoli per l'insegnamento delle arti grafiche, a favore di soggetti aventi titolo indicati dal Politecnico e dall'Istituto Rizzoli per l'insegnamento delle arti grafiche, entro l'inizio di ciascun anno accademico, restando inteso che in caso di mancata copertura dell'interno numero dei posti letto\alloggi, la Società potrà dare in locazione i posti letto\alloggi non locati a soggetti che abbiano i requisiti richiesti, anche iscritti presso istituzioni universitarie o di istruzione superiore diversi da quelli sottoscrittori della presente convenzione.

2. N.... posti letto sono oggetto di apposita convenzione tra la Società ed il Comune di Milano, allegata sub “...” per la locazione a canone convenzionato.

3. Al fine di rendere efficace il meccanismo di copertura degli alloggi, le parti convengono che il Politecnico di Milano e l'Istituto Rizzoli per l'insegnamento delle arti grafiche, comunicheranno al Comune di Milano gli elenchi dei soggetti dai medesimi indicati ai sensi del comma 1.

Le parti si atterranno alle vigenti disposizioni in materia di trattamento dei dati personali e sensibili, adottando tutte le opportune misure atte a garantire la sicurezza dei dati di cui entreranno in possesso nelle attività disciplinate dalla presente convenzione.

Art. 5 – Costituzione di vincolo di destinazione

1. Con il presente atto la Società costituisce sull'area indicata all'art. 2 e sull'edificio che ivi verrà realizzato e che verrà meglio identificato a seguito di frazionamento catastale entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione, vincolo di destinazione a favore del Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta.

Il predetto vincolo di destinazione dell'edificio a residenza temporanea per studenti avrà la durata di 20 (venti) anni, decorrenti dall'ultimazione dell'intervento edilizio, allo scadere dei quali l'edificio medesimo potrà essere destinato a funzioni compatibili con la destinazione urbanistica dell'area, previo formale assenso espresso dal Comune di Milano.

Art. 6 – Locazione dei posti letto convenzionati - rinvio

1. La Società ed il Comune di Milano convengono che, con riferimento ai posti letto di cui al comma 2 dell'art. 4, i criteri per la definizione delle caratteristiche tipologiche, la definizione del canone di locazione

31.10.2008

e l'individuazione dei destinatari dei posti letto, sono quelli indicati nella convenzione di cui al medesimo comma 2 dell'art. 4.

Art. 7 – Trasferimento della proprietà e degli obblighi

1. La Società si obbliga a trasferire ai propri aventi causa tutti gli impegni ed obblighi derivanti dal presente atto. Pertanto in caso di alienazione totale o parziale dell'area o dell'edificio, le obbligazioni assunte con la presente convenzione, si intenderanno trasferite in capo ai soggetti acquirenti.

Art. 8 - Spese

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti, riguardanti la stipula del presente atto, comprese quelle per una copia autentica e dieci copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto sono a carico della Società.

31.10.2008

ALLEGATO "..." ALLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' G F UNO REAL ESTATE SRL

PREMESSO CHE

- a) La Società GF Uno Real Estate Srl (di seguito anche la Società) si è impegnata a realizzare sull'area compresa entro le Vie Luigi Mangiagalli-Giuseppe Colombo-Sandro Botticelli-Cesare Saldini un edificio destinato ad edilizia temporanea per esigenze alloggiative degli studenti e ricercatori frequentanti le istituzioni scolastiche, di alta formazione ed universitarie aventi sede nel Comune di Milano;
- b) Nell'ambito della disciplina dei posti letto (art. 4), la Società si è impegnata a convenzionare N... posti letto con il Comune di Milano rinviando a separata convenzione e le caratteristiche tipologiche, le modalità di definizione del canone e i criteri per l'individuazione dei destinatari dei posti-alloggio.

Tutto ciò premesso, da ritenere parte sostanziale ed integrante del presente atto,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. I – Oggetto della convenzione

I.1 Sono oggetto della presente convenzione n. Posti letto individuati nello schema planivolumetrico precisato nella planimetria in scala ... che si allega sub "...",

Art. II – Esecuzione dell'intervento

II.1 La Società si impegna nei confronti del Comune di Milano a realizzare i posti letto di cui al precedente art. I, in base ai dati dimensionali indicati nell'allegato tecnico sub "...".

II.2 Le parti danno atto che per la realizzazione dei predetti posti letto non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), DPR 380\01.

II.3 La distribuzione tipologica dei posti letto e l'articolazione delle superfici potrà variare in sede esecutiva, previa autorizzazione del Comune di Milano, senza necessità di modificare la presente convenzione.

Art. III – Locazione dei posti letto

III.1 Conformemente a quanto disposto all'art. 5 della convenzione di cui il presente atto costituisce allegato, in ordine alla durata del vincolo di destinazione, la Società si impegna nei confronti del Comune di Milano, a dare in locazione i posti letto da realizzare – direttamente o per il tramite di un soggetto gestore come meglio specificato al successivo articolo V - a studenti universitari in corso, o fuori corso da non più di un anno, a docenti, ricercatori, stagisti, borsisti, partecipanti a corsi di formazione o master, tutti fuori sede, ossia residenti in altro comune (distante da Milano non meno di 30 Km secondo quanto indicato in sede regionale con D.G.R. in data 16.2.2005 n. 7/20911 e ss.mm). Agli studenti è comunque riservato almeno il 70% dei posti a loggio da realizzare, compresi gli alloggi di cui al successivo punto 4.

III.2 Il canone di locazione dei posti letto, è indicato nel piano finanziario che si allega al presente atto sotto "...". Detto canone è comprensivo di tutte le voci e di tutte le spese riferite al servizio abitativo offerto, ad

31.10.2008

eccezione dei consumi a domanda individuale di servizi erogati da reti (ad es. acqua, elettricità, gas per cucina, telefonia).

Sono ammessi servizi aggiuntivi rispetto a quelli indicati nel piano finanziario, purché coerenti con la funzione insediata e specificamente menzionati nel contratto di locazione.

III.3 La Società e il Comune di Milano procederanno, di comune accordo, alla revisione del Piano Finanziario allegato al presente atto:

- al momento dell'ultimazione dei lavori;
- ogni cinque anni, per tutto il periodo di validità del presente atto, entro il mese di giugno, per l'applicazione dei canoni di riferimento a partire dal successivo mese di settembre;
- al verificarsi di situazioni straordinarie ed imprevedibili che provochino rilevanti scostamenti dai valori economici indicati nel piano finanziario e che compromettano la sostenibilità della gestione (riguardanti, a titolo esemplificativo, il costo del petrolio, i tassi di interesse, il costo del lavoro).

III.4 I posti letto indicati nella planimetria che si allega al presente atto sotto "....." (circa il 10%) saranno locati ad un canone non superiore al canone determinato applicando i valori minimi – per tipologia – stabiliti in sede regionale con D.G.R. in data 16.2.2005 n. 7/20911 e ss.mm.ii., dandosi atto che i posti letto in argomento costituiscono parte della quota di posti letto(70%) destinati a studenti secondo quanto previsto al punto 1.

I posti letto di cui al presente punto sono riservati in via prioritaria a studenti fuori sede da scegliersi nell'ambito di elenchi messi a disposizione dalla Università interessata alla proposta/da altre Università cittadine in relazione alle graduatorie predisposte secondo i criteri ISU.

In via subordinata - qualora non pervengano elenchi entro 30 gg. dalla comunicazione di cui al successivo punto 7, oppure qualora i soggetti indicati negli elenchi formulino espressa rinuncia - i posti alloggio di cui si tratta saranno locati, a cura della Società, a studenti fuori sede aventi un reddito ISEE non superiore a quello indicato dal provvedimento regionale sopra richiamato.

III.5 In caso di nuova locazione, il canone potrà essere aggiornato applicando le variazioni ISTAT, nella misura del 100%, dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati intervenute a partire da un anno successivo a quello di revisione del piano finanziario di cui al precedente punto 3 sino al mese precedente la data di sottoscrizione del nuovo contratto. Nel corso della locazione, il canone potrà essere aggiornato annualmente applicando un incremento non superiore al 75% della variazione ISTAT del predetto indice nazionale dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.

III.6 Gli ulteriori aspetti contrattuali relativi alla locazione saranno regolati mediante stipulazione di regolare contratto ai sensi dell'art. 5, comma 2, della legge 9.12.1998 n. 431 e ss.mm.ii., o mediante contratto di servizio.

31.10.2008

III.7 La Società, si impegna, per sé e suoi aventi causa, a comunicare l'ultimazione dei lavori al Comune di Milano e al Politecnico di Milano e all'Istituto Rizzoli per l'insegnamento delle arti grafiche, pure Interessati alla proposta. Il Comune di Milano provvederà a darne pubblica informazione mediante i propri mezzi informativi.

III.8 La Società, per sé e i suoi aventi causa, si impegna a procedere alla locazione dei posti alloggio entro tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori. Non sarà considerato inadempimento del suddetto obbligo l'eventuale ritardo nella locazione dei posti alloggio di cui al precedente punto 4, qualora il ritardo corrisponda al periodo di attesa di invio degli elenchi da parte dell'Università di riferimento.

Nei 15 gg. successivi alla data di stipulazione dei contratti di locazione, la Società comunicherà in formato informatico al Comune di Milano, per ogni posto alloggio, il nominativo del locatario, il comune di residenza e l'importo del canone di locazione, nonché l'Università di riferimento. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere copia dei contratti di locazione ai fini dello svolgimento dell'attività di controllo che le compete.

III.9 Per tutta la durata della presente convenzione stabilita al precedente articolo 5, punto 3, ogni volta che si libererà un alloggio o posto-alloggio, la Società informerà – anche per via informatica – il Comune di Milano e le istituzioni universitarie e scolastiche di cui al precedente punto 7. Il Comune di Milano provvederà a darne pubblica informazione mediante i propri mezzi informativi. Qualora si tratti di alloggio di cui al precedente punto 4, nella locazione si procederà secondo le modalità ivi indicate.

III.10 Per tutta la durata della presente convenzione, la Società comunicherà in formato informatico al Comune di Milano, per ogni nuovo contratto di locazione stipulato, il nominativo del locatario, il comune di residenza e l'importo del canone di locazione, nonché l'Università di riferimento.

Inoltre, la Società, comunicherà al Comune di Milano, entro il mese di settembre di ogni anno, la situazione alloggiativa della residenza universitaria, inviando i dati di cui al punto 6.

III.11 La Società, nel rispetto delle pattuizioni di cui al presente atto, ha concluso autonomi accordi con le istituzioni universitarie e scolastiche di cui al punto 7, riservando alle stessa quote dei presenti posti alloggio al fine di aumentarne la capacità di ospitalità in relazione ai programmi formativi.

III.12 Qualsiasi variazione la Società voglia apportare alle pattuizioni stabilite col presente articolo dovrà essere preventivamente concordata con l'Amministrazione Comunale.

III.13 Qualora la Società usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione della struttura oggetto del presente atto, i posti alloggio dovranno essere locati al canone, alle condizioni e ai soggetti aventi i requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.

Art. IV – Trattamento dei dati

IV.1 La Società e il Comune di Milano si atterranno alle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali e sensibili ai sensi del D.Lgs. 30.6.2003 n. 196 e ss.mm.ii., adottando tutte le opportune

31.10.2008

misure atte a garantire la sicurezza dei dati di cui entreranno in possesso nello svolgimento delle attività rispettivamente di gestione e di controllo disciplinate con il presente atto,

Art. V – Gestione

V.1 La Società potrà provvedere alla gestione dei posti letto oggetto della presente convenzione, per il tramite di idoneo soggetto gestore, che assumerà gli obblighi e le responsabilità conseguenti nei confronti del Comune di Milano, anche ai fini della applicazione delle penali e sanzioni previste al successivo articolo VII per l'inadempimento.

V.2 I rapporti tra la Società e il soggetto gestore dei posti letto citati al punto 1 saranno regolati con apposito atto tra le parti private nel rispetto delle pattuizioni stabilite dalla presente convenzione, dandone preventiva comunicazione scritta al Comune di Milano.

Art. VI – Trasferimento della proprietà e degli obblighi

VI.1 I successori o aventi causa a qualsiasi titolo della Società subentreranno alla stessa negli obblighi derivanti dal presente atto.

Art. VII - Inadempimenti

VII.1 In caso di inadempimento degli obblighi relativi alla locazione, al canone e alla destinazione dei posti letti, il Comune di Milano, previa diffida all'esatto adempimento nei termini di 30 giorni, applicherà una penale, per mensilità, pari al doppio dell'importo del canone di locazione, come determinato al precedente articolo 6, ferma restando la nullità delle pattuizioni contrattuali nei casi stabiliti dall'art. 13 della legge n. 431/1998..

VII.2 Le parti convengono che, per ogni controversia nascente dall'applicazione del presente atto, il Foro competente è quello di Milano.

Art. VIII – Spese e tasse

VIII.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dal presente atto sono a carico della Società e suoi eventuali aventi causa.