

Milano



Comune
di Milano



Regione
Lombardia



ACCORDO DI COLLABORAZIONE

TRA

REGIONE LOMBARDIA

E

COMUNE DI MILANO

E

FS SISTEMI URBANI

**PER LA REALIZZAZIONE DEL VILLAGGIO DEI GIOCHI OLIMPICI INVERNALI
MILANO-CORTINA 2026**

ACCORDO DI COLLABORAZIONE

TRA

Regione Lombardia, di seguito più brevemente denominata la “**Regione**”, rappresentata da Antonio Rossi, nato a Lecco il 19 dicembre 1968, domiciliato per la carica presso Regione Lombardia, Piazza Città di Lombardia 1, Milano, il quale interviene nel presente Accordo nella sua qualità di Sottosegretario con delega ai grandi eventi sportivi;

E

Comune di Milano, di seguito più brevemente denominato il “**Comune**”, rappresentato Roberta Guaineri, nata Milano il 24 aprile 1967, in qualità di Assessora a Turismo, Sport e Qualità della vita e Pierfrancesco Maran, nato a Milano il 27 maggio 1980, in qualità di Assessore all’Urbanistica, Verde e Agricoltura, entrambi domiciliati per la carica in Milano presso la sede Comunale;

E

FS Sistemi Urbani S.r.l., Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa 1, C.A.P. 00161, iscrizione al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Roma, codice fiscale e partita IVA n. 06356181005, di seguito più brevemente denominata “**FSSU**”, rappresentata dall’Amministratore Delegato *pro-tempore*, Ing. Umberto Lebruto, nato a Sant’Arcangelo Trimonte (BN) il 9 febbraio 1964, in forza dei poteri conferitigli con delibera del Consiglio di Amministrazione del 6 novembre 2018, e domiciliato, per il presente Accordo, presso la sede sociale;

di seguito, congiuntamente indicate anche con il termine le “Parti”;

PREMESSO CHE:

1. con nota dell’8 aprile 2019 (di seguito, la “Lettera di garanzia”, allegata al presente Accordo *sub* A) Regione, Comune e FSSU hanno fornito al presidente *pro-tempore* del Comitato Olimpico Internazionale, ciascuna per la parte di propria competenza, le garanzie inerenti la realizzazione del Villaggio Olimpico (di seguito, il “Villaggio Olimpico”) dei Giochi Olimpici e Paraolimpici invernali di “Milano-Cortina 2026” (di seguito, i “Giochi”) consistenti, in particolare: *i)* nell’impegno di FSSU, quale proprietaria dello scalo ferroviario dismesso di Milano “Porta

Romana” (di seguito, lo “Scalo di Porta Romana”) e *asset manager* del Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, di indire una procedura competitiva (di seguito, la “Procedura di vendita”) per la ricerca di un investitore privato che acquisterà e svilupperà urbanisticamente la suddetta area e sarà responsabile della consegna per i Giochi del Villaggio Olimpico; nonché *ii*) nell’impegno della Regione di garantire una quota dell’investimento per la realizzazione del Villaggio Olimpico, come indicato nelle Tabelle 13, 14 e 14b del Dossier di Candidatura;

2. nell’ambito della richiamata lettera di garanzia si rinviava alla definizione, mediante apposito accordo tra le Parti, delle modalità attuative di tali impegni;
3. nel corso della seduta del 10 dicembre 2019 del Collegio di Vigilanza dell’Accordo di Programma di valorizzazione degli scali milanesi (Allegato B), cui hanno preso parte anche i rappresentanti delle Parti, sono state individuate le soluzioni tecniche necessarie alla realizzazione degli interventi infrastrutturali preliminari (costruzione di una nuova stazione ferroviaria di Porta Romana in asse all’esistente, spostamento dei binari esistenti e realizzazione di un loro parziale interrimento) per consentire l’attuazione delle previsioni urbanistiche inerenti allo Scalo di Porta Romana con tempistiche compatibili con quelle realizzative del Villaggio Olimpico, dando mandato alla Segreteria Tecnica dell’Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse e in dismissione site nel Comune di Milano (di seguito, rispettivamente, la “Segreteria Tecnica” e l’“AdP”) di validare entro il successivo 20 gennaio 2020 un cronoprogramma complessivo finalizzato all’apertura per i Giochi del Villaggio Olimpico nella “Zona Speciale Romana dell’AdP” (di seguito, il “Cronoprogramma”), che individuasse altresì le fasi di progettazione e realizzazione delle opere infrastrutturali e del Villaggio Olimpico; il tutto, al fine di garantire tra l’altro la coerenza del Villaggio Olimpico con lo sviluppo urbanistico dell’intera area dello Scalo di Porta Romana mediante l’approvazione di un Masterplan complessivo, che tenesse conto della conversione *post* Giochi del Villaggio Olimpico ad altre funzioni, in coerenza con lo strumento attuativo da adottarsi per la “Zona Speciale Romana”;
4. la Segreteria Tecnica in data 16 gennaio 2020 ha elaborato e approvato il Cronoprogramma, successivamente modificato in data 16 aprile 2020 in ragione dell’emergenza sanitaria da Covid-19, che viene allegato al presente Accordo *sub* C);
5. le Parti, tenuto conto dei rispettivi ruoli, intendono ora con il presente Accordo:
 - a. dare attuazione agli obblighi assunti con la Lettera di garanzia;
 - b. disciplinare altresì l’ipotesi in cui la procedura di vendita vada deserta, ovvero quella in cui l’acquirente dello Scalo di Porta Romana dovesse risultare inadempiente

all'obbligo di realizzazione del Villaggio Olimpico, e debba quindi procedersi alla realizzazione del medesimo mediante modalità alternative;

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti

STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1

Premesse e allegati

1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo.
2. Costituiscono altresì parte integrante e sostanziale del presente Accordo i seguenti allegati:
 - (Allegato A): Nota dell'8 aprile 2019 inviata da Regione, Comune e FSSU al presidente *pro-tempore* del Comitato Olimpico Internazionale: *"Guarantee n. G2.5 – Finance – Milano Olympic Village"*;
 - (Allegato B): Verbale del Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma di valorizzazione degli scali milanesi del 10 dicembre 2019;
 - (Allegato C): Cronoprogramma realizzativo del Villaggio Olimpico approvato dalla Segreteria Tecnica nella seduta del 16 gennaio 2020 e successive modifiche;
 - (Allegato D) Atto d'obbligo unilaterale per la realizzazione del Villaggio Olimpico;
 - (Allegato E): Dossier Olimpico - Specifiche tecniche/progettuali del Villaggio Olimpico.

ART. 2

Oggetto e finalità dell'Accordo

Il presente Accordo ha l'obiettivo di definire le modalità attuative degli impegni assunti con la Lettera di garanzia citata nel punto 1 delle premesse, disciplinando le azioni da intraprendere per consentire la realizzazione del Villaggio Olimpico.

ART. 3

Impegni di Regione e Comune

1. Regione e Comune si impegnano:

ad assicurare la sollecita adozione dei provvedimenti di propria competenza necessari a consentire lo sviluppo urbanistico dello Scalo di Porta Romana e, quindi, la realizzazione in esso del Villaggio Olimpico, nel rispetto dei termini indicati nel Cronoprogramma, anche mediante l'adozione di procedure semplificate, ove applicabili.

2. Regione si impegna:

2.1 in caso di avveramento di una delle ipotesi di mancata realizzazione del Villaggio Olimpico da parte dell'acquirente dello Scalo di Porta Romana previste al successivo art. 4, comma 2.2 , a realizzare con risorse proprie o comunque dalla medesima individuate il Villaggio Olimpico, su area individuata autonomamente dalla stessa Regione o su aree di FSSU diverse dallo Scalo di Porta Romana e dello Scalo Farini che FSSU proporrà in cessione a titolo oneroso alla Regione, potendo destinare a tale scopo la somma che a titolo di penale venga pagata dall'acquirente, ai sensi di quanto statuito dall'art. 4, comma 2.2.

2.2 in caso di realizzazione del Villaggio Olimpico da parte dell'acquirente dello scalo di Porta Romana a destinare fino a un importo massimo di € 13,11 milioni per l'acquisto di quota parte degli immobili costituenti il Villaggio Olimpico, comprensivi anche dei posti auto pertinenziali previsti ex L. 24 marzo 1989, n. 122, qualora vi siano una richiesta da parte dell'acquirente e la reciproca accettazione delle condizioni e dei termini di compravendita. Resta inteso, in questo caso, che la somma suddetta si riferisce all'acquisto degli immobili senza ulteriori aggravii derivanti da monetizzazione di dotazioni territoriali dovute o da oneri urbanizzativi per destinazioni funzionali compatibili.

ART. 4

Impegni di FSSU

FSSU si impegna:

1. compatibilmente con le tempistiche conseguenti alle disposizioni legislative volte a contrastare la diffusione del virus COVID-19 (cd. "Coronavirus"), a completare nel corso del 2020 la procedura di vendita finalizzata all'individuazione di un acquirente dello Scalo di Porta Romana, il cui *iter* è stato avviato il 31 gennaio 2020, prevedendo al contempo che il preliminare di vendita dell'area sia stipulato entro un termine congruo, al fine di consentire all'Acquirente la promozione del Concorso Internazionale per il Masterplan della Zona Speciale dell'Accordo di Programma entro i tempi previsti dal Cronoprogramma approvato e allegato;

2. a inserire fra i documenti costituiti dall'offerta vincolante d'acquisto dello Scalo di Porta Romana, un atto d'obbligo unilaterale da sottoscrivere da parte del futuro acquirente (All. D), con il quale quest'ultimo si impegna nei confronti della Regione a:

2.1 realizzare, a propria cura e spese, e in coerenza con il Masterplan, con la Proposta di Piano Attuativo che verrà presentata e istruita nei termini previsti dal suddetto Cronoprogramma e con il Piano Attuativo, eventualmente, adottato, le opere costituenti le "parti permanenti" del Villaggio Olimpico sulla porzione dello Scalo di Porta Romana che verrà individuata con il Masterplan e consegnarle alla Regione Lombardia ovvero ad altro soggetto da quest'ultima individuato, entro il termine ultimo del 31 luglio 2025, indicato nel Cronoprogramma per l'esecuzione e il completamento dei lavori;

2.2 versare in favore della Regione una penale pari a € 35 milioni ovvero al 10% del prezzo offerto per acquistare lo Scalo di Porta Romana, se superiore, qualora, per qualsiasi motivo, ricorra una delle ipotesi di seguito indicate, da considerarsi in via alternativa e non cumulativa:

a) il mancato rispetto anche di uno solo dei seguenti termini essenziali indicati nel Cronoprogramma, fatte salve eventuali proroghe concesse per iscritto, a propria esclusiva discrezione, dalla Regione:

- i. presentazione del Masterplan alla Segreteria Tecnica dell'AdP entro il termine del 30 marzo 2021;
- ii. presentazione dell'istanza per l'ottenimento del certificato di avvenuta bonifica relativo all'area del Villaggio Olimpico entro il 31 dicembre 2021;
- iii. presentazione dell'istanza di convenzionamento urbanistico e relativi allegati per l'ottenimento dei titoli edilizi per la realizzazione del Villaggio Olimpico entro il 15 dicembre 2022 (ovvero entro 90 giorni dall'approvazione del Piano Attuativo da parte della Giunta Comunale in caso di utilizzo di tale strumento urbanistico);
- iv. avvio dei lavori di realizzazione delle fondazioni del Villaggio Olimpico entro il 31 marzo 2023;
- v. consegna entro il 31 luglio 2025, secondo le indicazioni che saranno fornite dalla Regione o ad altro soggetto da quest'ultima individuato degli immobili - intesi come aree, opere di urbanizzazione e fabbricati - costituenti le "parti permanenti" del Villaggio Olimpico, nonché della parte dell'area dello Scalo di Porta Romana in cui saranno realizzate le "parti temporanee" del Villaggio Olimpico, comprensiva

quest'ultima del certificato di avvenuta bonifica. Resta inteso che i fabbricati consegnati dovranno essere dotati di idoneo titolo che ne attesti la conformità alle disposizioni vigenti, anche in materia di oneri e monetizzazione delle dotazioni dovute;

b) il mancato rispetto delle specifiche tecniche/progettuali allegate al presente Accordo sub E);

- 2.3 in caso si verifichino le condizioni per l'applicazione delle penali per il mancato rispetto dei termini intermedi indicati alla precedente lett. a), punti i), ii), iii) iv), l'acquirente avrà facoltà di presentare alla Regione un piano di recupero delle attività volto a dimostrare la possibilità di realizzare l'intervento entro il successivo termine intermedio. La Regione, ove ritenga a proprio insindacabile giudizio accoglibile il piano di recupero, potrà disapplicare la penale relativa a tale termine intermedio non ottemperato;
- 2.4 prevedere che l'importo da versare a titolo di penale venga garantito mediante deposito cauzionale ovvero fideiussione bancaria o assicurativa escutibile a prima richiesta da Regione;
- 2.5 mettere a disposizione, sempre che sia stata adempiuta l'obbligazione di cui al comma 2.1 del presente articolo, secondo le indicazioni che gli saranno fornite dalla Regione, a titolo gratuito a quest'ultima e/o al Comune e/o alla "Fondazione Milano Cortina 2026" (nella sua qualità di ente incaricato dell'organizzazione e gestione dei Giochi), a partire dal 31 luglio 2025 e fino al 30 giugno 2026, le aree necessarie ad ospitare le parti temporanee del Villaggio Olimpico per servizi accessori e di hospitality, la cui realizzazione e successiva restituzione sarà interamente a cura e spese di Fondazione Milano Cortina 2026. Le suddette aree saranno definite dal Masterplan e dovranno avere una superficie indicativa pari a 25.000 mq;
- 2.6 concedere, in aggiunta alla messa a disposizione e consegna di cui al comma 2.1 del presente articolo, l'utilizzo esclusivo e gratuito del Villaggio Olimpico alla Fondazione Milano Cortina 2026 per il periodo compreso tra il 31 luglio 2025 e il 30 giugno 2026, concedendo altresì per il medesimo periodo, senza limitazione alcuna, alla Fondazione Milano Cortina 2026, tutti i diritti di sfruttamento commerciale di detto sito e, nel contempo, svolgere una puntuale manutenzione straordinaria degli immobili costituenti il Villaggio Olimpico.

3. in caso di mancata aggiudicazione della procedura di vendita e previa richiesta della Regione, ad offrire in vendita alla Regione un'area di proprietà FSSU sita in Milano diversa dallo scalo di Porta Romana e dallo Scalo Farini, idonea sotto il profilo urbanistico alla realizzazione del Villaggio Olimpico, a un prezzo di mercato che sarà concordato tra le parti previo parere reso dall'Agenzia del Territorio (di seguito, il "Corrispettivo"). Il Corrispettivo dovrà essere corrisposto da Regione in una delle seguenti due alternative:
- a. in un'unica soluzione, contestualmente alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita;
 - b. sempre in un'unica soluzione, in un tempo differito rispetto alla sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita da definirsi inderogabilmente in quest'ultimo atto e che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 3 (tre) anni; il tutto, fermo restando l'immediata messa a disposizione dell'area per consentire la realizzazione del Villaggio Olimpico a cura della Regione, previa costituzione da parte di quest'ultima di garanzia fideiussoria o ipoteca in favore di FSSU pari al valore di cessione. In caso di pagamento differito, la Regione riconoscerà a FSSU, oltre al Corrispettivo, gli interessi legali nel frattempo maturati.

ART. 5

Referenti

Al fine di gestire opportunamente quanto disposto dal presente Accordo, vengono individuati quali referenti operativi per i soggetti firmatari del presente Accordo le seguenti figure:

- a. Per la Regione: Dott. Antonio Rossi
- b. Per il Comune: Arch. Marco Porta
- c. Per FSSU: Ing. Giuseppe Savoia

ART. 6

Diffusione dei contenuti dell'Accordo

Al fine di tutelare l'immagine e la reputazione delle Parti, le stesse si impegnano a concordare preventivamente le eventuali modalità di comunicazione, promozione e diffusione (conferenze/comunicati stampa, eventi, etc.) dei contenuti del presente Accordo, assicurando che le stesse risultino in linea con le rispettive *policy* di comunicazione esterna e relazione con i *media*,

oltre che con la normativa in materia, ivi compresa, laddove necessario, quella attinente al trattamento dei dati personali (D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e Reg. UE 37 aprile 2016, n. 679).

Letto, approvato e sottoscritto

Roma – Milano, 20 maggio 2020

Regione Lombardia _____

Comune di Milano _____

FS Sistemi Urbani S.r.l. _____