

ALLEGATO A

ACCORDO TRA REGIONE LOMBARDIA, COMUNE DI MILANO, ALER MILANO PER ATTUARE L'ART. 4.4 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE NEL COMUNE DI MILANO-QUARTIERE LORENTEGGIO (DPGR n. 428 DEL 26/05/2016 E S.M.I.)

Milano,maggio 2024

TRA

Regione Lombardia (di seguito semplicemente Regione), con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia n. 1, nella persona di

Comune di Milano (di seguito semplicemente Comune), con sede in Milano, Piazza della Scala n. 65, nella persona di

Azienda Lombarda Edilizia Residenziale (di seguito semplicemente Aler), con sede in Milano, viale Romagna n. 26 nella persona di

congiuntamente denominate "le parti",

PREMESSO CHE:

- con d.p.g.r. n. 428 del 26/05/2016 è stato approvato l'Accordo di programma tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Aler Milano, finalizzato all'attuazione del progetto di sviluppo urbano sostenibile nel Comune di Milano – Quartiere Lorenteggio, sottoscritto il 03/05/2016 successivamente modificato con Atto integrativo approvato con Decreto Assessore Regionale (d.a.r.) n. 377 del 03/09/2019, con II Atto integrativo approvato con d.p.g.r. n. 830 del 25/10/2021, con III Atto integrativo approvato con d.p.g.r. n. 1010 del 03/02/2023 e con il IV Atto integrativo approvato con d.p.g.r. n.171 del 11/04/2024 (di seguito A.d.P. Lorenteggio);
- in data 02/03/2018, in attuazione dell'Accordo di Programma sopra citato, è stato sottoscritto il Protocollo di Intesa tra Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano d'Intesa finalizzato alla realizzazione di un "Hub di comunità" da localizzarsi negli spazi siti nell'immobile ERP di via Giambellino n. 150/angolo via Segneri di proprietà Aler Milano;
- il sopracitato Accordo prevede nella "Tabella 4 - Risorse bilancio comunale", tra gli altri, un contributo del Comune di Milano, pari a 1.500.000,00 euro, per la riqualificazione degli spazi per la collocazione dell'"Hub di comunità" nel fabbricato di via Giambellino 150;
- con il terzo Atto integrativo del sopracitato A.d.P. Lorenteggio si è provveduto ad integrare gli impegni di Aler Milano e del comune di Milano all'art. 4.4 secondo quanto di seguito riportato:

"Il Comune di Milano, in accordo con ALER Milano, s'impegna ad operare affinché si proceda alla realizzazione di una piazza, in prossimità dell'incrocio tra via Segneri e via Manzano, con l'obiettivo di accrescere la permeabilità e l'integrazione del quadrilatero Lorenteggio con il tessuto urbano e sociale circostante. Tale scelta comporta la demolizione senza ricostruzione dell'edificio di via Segneri 3, cui conseguono i seguenti impegni:

- 1. ALER Milano s'impegna a cedere in diritto di superficie ad uso pubblico ovvero in via definitiva il sedime in cui attualmente insiste l'edificio di via Segneri 3, a seguito di frazionamento catastale in capo al Comune, come da schema allegato, con conseguenti oneri di gestione e di manutenzione in capo al Comune stesso;*
 - 2. Comune di Milano s'impegna ad individuare all'interno del territorio comunale, in accordo con ALER Milano, un'area in diritto di proprietà dove poter realizzare o cedere, una compensazione patrimoniale di entità pari a quella dell'edificio di via Segneri 3 oppure a trasformare in diritto di proprietà aree in diritto di superficie a favore di Aler Milano, il tutto a valori omogenei e ferme restando le norme urbanistiche vigenti."*
- in data 11 aprile 2022 e 17 giugno 2022 sono stati sottoscritti il **Protocollo d'Intesa** e l'**Accordo** tra Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, Ministero dell'Università e della Ricerca, Regione Lombardia, Comune di Milano, Conservatorio Giuseppe Verdi di Milano **per la creazione del nuovo Campus del Conservatorio "Bosco della Musica"** a Rogoredo mediante la realizzazione di una nuova struttura polifunzionale dedicata alla musica, dotata di aule, laboratori, auditorium, alloggi, aree di ristoro e quanto necessita a rendere gli spazi funzionali alle attività degli studenti, nella prospettiva della riqualificazione funzionale e urbana dell'intera area messa a disposizione dall'Amministrazione Comunale di Milano;
 - il progetto per la realizzazione del sopracitato campus, selezionato attraverso un concorso internazionale di progettazione denominato "Bosco della musica", si inserisce all'interno di un processo di rigenerazione urbana più ampio e volto a valorizzare, soprattutto dal punto di vista delle funzioni pubbliche e della fruibilità in un tessuto urbano caratterizzato da forti bisogni sociali e si svilupperà in un'area di oltre 13 mila metri quadrati, di proprietà del comune di Milano, che comprende l'area del Q.re Rogoredo "area via Montepenice-via Pizzolpasso" sulla quale insiste un diritto di superficie a favore di ALER Milano;

- con nota del 23/05/2023 il Comune di Milano, con riferimento al sopracitato progetto “Bosco della musica” ha comunicato la necessità e urgenza di procedere con gli atti formali alla retrocessione del diritto di superficie concesso all’Aler di Milano in forza delle Convenzioni stipulate con il comune nel 2009 e 2010 (a ministero entrambi del notaio Paolo Loviseti Repertorio n.296136 e n. 296838) e relative all’area via Montepenice-via Pizzolpasso;
- Aler Milano con nota prot. n. 00068075 del 12/09/2023 ha trasmesso l’elenco dei certificati di pagamento per un totale di euro 447.302,94 emessi dalla stessa a copertura delle spese sostenute per la progettazione connessa al progetto di realizzazione dell’intervento di edilizia residenziale nell’ambito del programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2007-2009 sull’area via Montepenice - via Pizzolpasso, oggetto della retrocessione;
- il Comune di Milano nella Segreteria Tecnica del 06/03/2024 ha comunicato che, a fronte dell’istruttoria in merito alle spese sostenute da Aler Milano, l’importo rimborsabile è pari a euro 434.568,07, non ammettendo il rimborso delle spese amministrative sostenute per l’istruttoria a favore degli Enti Pubblici (Tesoreria dello Stato, ASL e Comune di Milano) per un totale di euro 12.734,87;
- con determinazione dirigenziale n. 8067 del 29/09/2023, il Direttore della Direzione Casa del Comune di Milano ha conferito mandato operativo agli uffici di competenza al fine di definire i mancati rapporti giuridici tra il Comune di Milano e Aler Milano anche prevedendo la costituzione del diritto reale a favore di quest’ultima su talune aree relativamente alla pianificazione di edilizia residenziale economica e popolare ex lege 167/1962 e s.m.i;
- la Segreteria Tecnica dell’Accordo nella riunione del 06/03/2024 ha preso atto:
 - del valore di euro 1.233.550,00, stabilito dall’Agenzia delle Entrate con nota Prot. 8395 del 17/01/2023, per il fabbricato di proprietà di Aler Milano in via Segneri, 3 demolito al fine di realizzare una nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4;
 - della sopracitata determina dirigenziale del comune di Milano 8067/2023 che stabilisce, tra l’altro, di compensare le somme sostenute da ALER Milano sul Q.re Rogoredo “area via Montepenice-via Pizzolpasso” con l’estensione del diritto di superficie dell’area del lotto di edilizia economica e popolare di via Bolla- via Consolini. Tale compensazione dovrà, altresì, tenere conto del valore delle aree localizzate in via Segneri 3 che Aler cederà al comune di Milano, al fine di realizzare una nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4;
 - che l’“area via Montepenice - via Pizzolpasso” del quartiere Rogoredo è interessata dal progetto “Bosco della Musica” finanziato dalla Regione Lombardia con le risorse previste nell’Accordo per lo Sviluppo e la Coesione, ed è necessario che tali aree siano nella disponibilità del Comune entro il vigente mese di maggio;
 - della necessità di prevedere la trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell’area di “via Bolla-via Consolini”, a compensazione degli importi dovuti ad Aler Milano per l’area di via Segneri 3 e per le spese sostenute per l’area “via Montepenice - via Pizzolpasso”;
- la Segreteria Tecnica dell’Accordo nella riunione del 14/03/2024 ha:
 - preso atto della comunicazione da parte di Regione Lombardia circa l’aumento del costo di realizzazione dell’edificio di via Giambellino 150 finanziato dal Comune di Milano per la quota parte relativa all’“Hub di Comunità”;
 - dato mandato ad Aria S.p.A. di predisporre per la successiva Segreteria Tecnica un QTE aggiornato dell’intervento di realizzazione dell’“Hub di Comunità” in modo da permettere le valutazioni da parte del Comune di Milano;
 - condiviso di considerare il finanziamento per l’incremento dei costi del sopracitato Hub nelle partite di compensazione finalizzate ad attuare le finalità del presente Accordo;

- ritenuto utile e opportuno predisporre uno specifico Accordo tra Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano per stabilire modalità e tempi per dare attuazione agli impegni del sopracitato art. 4.4 dell'Accordo;
- la Segreteria Tecnica dell'Accordo nella riunione del 28/03/2024:
 - ha preso atto del QTE aggiornato dell'Hub di via Giambellino 150 e della Relazione tecnico-economica relativa al progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio di via Giambellino 150: costi della porzione cielo-terra destinata ad "Hub di comunità";
 - ha avviato il confronto sulla ipotesi di Accordo tra Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano per stabilire modalità e tempi per dare attuazione agli impegni del sopracitato art. 4.4 dell'AdP attraverso compensazioni tra il Comune di Milano e Aler Milano, riservandosi una verifica puntuale delle somme da indicare nel testo;
 - ha preso atto della richiesta del Comune di Milano di verificare la possibilità da parte di Aler Milano di estendere il periodo di comodato d'uso gratuito per l'"Hub di comunità", attualmente previsto nel Protocollo di Intesa del 02/03/2018 per una durata di 20 anni;
- la Segreteria Tecnica dell'Accordo nella riunione del 07/05/2024 ha preso atto:
 - della nota protocollo n. 0204491.U del 09/04/2024 con la quale il Comune di Milano, sulla base del comma 48 dell'art. 31 della legge 448/98, ha comunicato il valore pari a euro 2.352.900,00 per la trasformazione del diritto di superficie dell'area "via Bolla-Via Consolini" di Aler Milano in diritto di piena proprietà;
 - della *"Integrazione alla relazione tecnico-economica relativa al progetto di demolizione e ricostruzione dell'edificio di via Giambellino 150: costi della porzione cielo terra destinata ad hub dell'innovazione inclusiva"* illustrata dal Rup di ARIA Spa che quantifica il costo per la realizzazione dell'"Hub di comunità" in euro 2.556.561,73, comprensivi di IVA al 22%;
 - che il Comune di Milano, sui costi rappresentati e compatibilmente con il titolo giuridico, riconosce un contributo pari a euro 2.184.781,93, rispetto a quello originariamente previsto dall'A.d.P Lorenteggio per la realizzazione dell'"Hub di comunità" pari a euro 1.500.000,00;
 - che il Comune di Milano a fronte della cessione del diritto di piena proprietà a favore di Aler Milano dell'area di "via Bolla-via Consolini" per un valore di euro 2.352.900,00:
 - a. acquisisce da Aler Milano l'area di via Segneri 3, dove verrà realizzata la nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata della Metropolitana M4, del valore di euro 1.233.550,00;
 - b. riconosce ad Aler Milano le spese ammissibili sostenute per l'area "via Montepenice-via Pizzolpasso", pari a euro 434.568,07;
 - c. in aggiunta al contributo di euro 1.500.000,00 da versare a Regione Lombardia già previsto dall'Accordo di Programma sopra citato, riconosce l'importo pari a euro 684.781,93 a parziale compensazione delle spese per la realizzazione dell'immobile di via Giambellino 150;
 - della fattibilità da parte di Aler Milano di estendere la durata del Comodato d'uso gratuito a favore del Comune di Milano dell'Hub di comunità" per ulteriori 10 anni in aggiunta ai 20 già previsti;
 - della presente proposta di Accordo tra Regione Lombardia, Comune di Milano e Aler Milano per stabilire modalità e tempi per dare attuazione agli impegni del sopracitato art. 4.4 dell'AdP;
- lo schema del presente Accordo è stato approvato:
 1. dal Comune di Milano con delibera della Giunta comunale n. del
 2. dall'ALER di Milano con deliberazione presidenziale di ALER di Milano n. del
 3. dalla Regione Lombardia con delibera della Giunta regionale n. del

Tutto ciò premesso, tra i soggetti interessati all'Accordo, come sopra individuati, si conviene e si stipula quanto segue.

ART. 1 - FINALITÀ E OGGETTO DELL'ACCORDO

Gli Enti sottoscrittori si impegnano a collaborare, ciascuno per la propria parte e competenza, per addivenire nei tempi stabiliti dal presente Accordo a procedere con gli atti formali per:

1. il trasferimento della proprietà delle aree a favore del Comune di Milano, sulle quali viene realizzata la nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4 sull'area oggetto di demolizione del fabbricato di via Segneri 3;
2. la retrocessione del diritto di superficie concesso all'Aler di Milano in forza delle Convenzioni stipulate con il comune nel 2009 e 2010 (a ministero entrambi del notaio Paolo Lovisetti Repertorio 296136 e n, 296838) e relative all'area "via Montepenice-via Pizzolpasso" per poter realizzare il progetto "Bosco della musica";
3. la trasformazione del diritto di superficie, concesso dal Comune di Milano ad Aler Milano per l'area "Via Bolla - Via Consolini", in diritto di piena proprietà, attraverso la definizione dei rapporti giuridici tra la Regione Lombardia, il Comune di Milano e Aler Milano;

ART. 2 – IMPEGNI DELLE PARTI

✓ Aler Milano si impegna a:

- individuare il notaio per la definizione degli atti derivanti dall'attuazione del presente Accordo;
- trasferire la proprietà delle aree a favore del Comune di Milano su cui verrà realizzata la nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4 in sostituzione del fabbricato di via Segneri 3 nelle more del perfezionamento dell'accatastamento, qualora tale processo non si fosse già concluso;
- mettere a disposizione del Comune di Milano tutti i documenti, in particolare la variazione catastale del Foglio 509 mappale 19 eseguita da ARIA S.p.A. e verificata da Aler, per consentire il trasferimento di proprietà al Comune di Milano corrispondente all'edificio demolito in via Segneri, 3 e all'area da destinare alla nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4; ad esclusione dell'area necessaria al posizionamento della cabina elettrica a servizio dei fabbricati di ALER Milano che rimarrà pertanto nella disponibilità di quest'ultima;
- retrocedere il diritto di superficie dell'area via Montepenice-via Pizzolpasso in quartiere di Rogoredo entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente Accordo;
- concedere il comodato d'uso gratuito a favore del Comune di Milano per un periodo complessivo di 30 anni dei locali identificati come "Hub di comunità";

✓ Comune di Milano e Aler Milano si impegnano a:

- stipulare un preliminare per la trasformazione del diritto di superficie dell'area del Lotto di edilizia economica e popolare di Via Bolla-Via Consolini di Aler Milano in diritto di proprietà per il valore determinato dagli uffici comunali pari a euro 2.352.900,00 entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo e comunque subordinata alla nomina del notaio, a fronte:
 - del valore stabilito dall'Agenzia delle Entrate relativamente al fabbricato di via Segneri 3 pari a euro 1.233.550,00;

- del riconoscimento ad Aler Milano delle spese di progettazione sostenute sull'area via Montepenice - via Pizzolpasso in quartiere di Rogoredo pari a euro 434.568,07;
 - dell'importo di euro 684.781,93 come contributo regionale che non viene versato dalla stessa al Comune di Milano ma compensato con l'importo che il Comune deve a Regione Lombardia per il cofinanziamento relativo all'hub di via Giambellino 150;
 - pagamento delle spese notarili e degli oneri fiscali di propria competenza;
- ✓ Comune di Milano si impegna a:
- assegnare il diritto di superficie dell'area di via Montepenice-via Pizzolpasso al Conservatorio Giuseppe Verdi per la realizzazione del nuovo Campus entro 15 giugno;
 - riconoscere l'importo pari a euro 684.781,93, in aggiunta alla somma di euro 1.500.000,00 già prevista, come quota parte del contributo da erogare a favore di Regione Lombardia per il cofinanziamento relativo all'hub di via Giambellino 150 nel perfezionamento della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà ad Aler Milano dell'area di via Bolla-Consolini al fine di raggiungere l'equilibrio finanziario complessivo;
 - perfezionare l'atto di trasformazione del diritto di superficie dell'area del Lotto di edilizia economica e popolare di Via Bolla-Via Consolini di Aler Milano in diritto di proprietà per il valore determinato dagli uffici comunali pari a euro 2.352.900,00 entro il 31 dicembre 2024;
 - prendere in carico la nuova piazza pubblica in corrispondenza della nuova fermata M4 sull'area oggetto di demolizione del fabbricato di via Segneri 3, al termine dei lavori ed a seguito del loro collaudo, nelle more del perfezionamento dell'accatastamento, qualora tale processo non si fosse già concluso;
- ✓ Regione Lombardia si impegna a:
- riconoscere per l'acquisizione della piena proprietà da parte di Aler Milano dell'area del lotto di edilizia residenziale popolare di via Bolla – via Consolini un importo pari a euro 684.781,93 compensando tale importo con la somma che il Comune di Milano deve alla Regione Lombardia per la realizzazione dell'Hub in via Giambellino 150;
 - garantire che ARIA S.p.A. completerà la variazione catastale relativa all'area della nuova piazza pubblica entro il 31 dicembre 2024;
 - promuovere momenti di confronto tecnico con Aler Milano e il Comune di Milano durante tutto il percorso di attuazione;
- Gli Enti sottoscrittori si impegnano ad aggiornare l'A.d.P. Lorenteggio e i suoi allegati in attuazione del presente accordo.

ART. 3 - DURATA

La validità del presente Accordo permane sino alla completa attuazione degli impegni come descritto ai precedenti articoli