

**Foster + Partners**

Architettura Engineering  
Belvedere Inzaghi & Partners  
GAE Engineering  
Maserassociati  
Jones Lang Lasalle  
J+S  
Makno  
Manens-Tifs

Milan Ingegneria  
Museo della Scienza e della  
Tecnologia Leonardo da Vinci  
Sigest  
Studio Architettura Urbanistica  
Paolo Pomodoro  
Studio Tecnico Emanuele Morelli  
Systematica

Proprietà

**Milano Santa Giulia S.p.A.**  
**Esselunga S.p.A.**

**Comune di Milano**  
**PII Montecity - Rogoredo**  
**Proposta definitiva**  
**di variante**

Progettista

Convenzione  
urbanistica

cod. Aconex

XXX-XXX-XXX-XXX-XXXXX

scala

1:XXXX

data

Maggio 2021

disegnatore

MSG

numerazione

PR61

num. provenienza

A-000

revisione

00



**COMUNE DI MILANO**  
**VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**RELATIVO ALLE AREE SITE IN LOCALITA' MONTECITY - ROGOREDO**  
**SCHEMA DI CONVENZIONE MODIFICATIVA ED INTEGRATIVA**  
**(ai sensi degli articoli 46 e 93 della L.R. n. 12/2005)**

L'anno [●], nel mese di [●], il giorno [●], in [●], (MI), innanzi a me, Dottor [●], Notaio con studio professionale in [●], Via [●], iscritto al Collegio notarile di [●], senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattane dalle parti, con il mio consenso sono comparsi

- **COMUNE DI MILANO** con sede in Milano (Mi), Piazza della Scala, n. 2, C.F. 01199250158, (di seguito denominato anche "**Comune**"), in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale - in copia conforme (omessi gli allegati) - si allega alla presente sotto la lettera [●], per il quale interviene il signor [●], nato a [●], domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Milano, Piazza della Scala, 2, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nel provvedimento sindacale n. [●] nella sua qualità di [●];
- **MILANO SANTA GIULIA S.p.a.** con sede in Via Bonfadini, n. 148, 20138 - Milano - Capitale Sociale euro 120.000,00 int. vers. - Rea 1692828 - Cod. Fiscale e Partita Iva 03673440966, in persona del signor [●], nato a [●], il [●], C.F. [●], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società (di seguito anche "**MSG**").
- **ESSELUNGA S.p.a.** con sede in Milano, Via Vittor Pisani, n. 20, Capitale sociale euro 100.000.000,00 int. vers. - Rea [●] - Cod. Fiscale, Partita Iva e Iscrizione Registro Imprese di Milano, n. 01255720169, in persona di [●], mandatario e procuratore speciale, in forza della procura annessa al presente atto, in nome e per conto di (di seguito anche "**Esselunga**");

(MSG e Esselunga, collettivamente di seguito definiti i "**Soggetti Attuatori**");

(Comune, MSG e Esselunga, collettivamente di seguito definiti le "**Parti**");

comparenti tutti della cui identità personale e piena capacità di agire io Notaio sono certo, i quali premettono, convengono e stipulano quanto segue:

**PREMESSO CHE**

- A. MSG** è proprietaria delle aree site in Comune di Milano aventi un'estensione rilevata territoriale complessiva pari a mq [●] meglio individuate all'art. 1, comma 1;
- B. Esselunga** è a sua volta proprietaria di ulteriori aree, contermini a quelle dianzi descritte, aventi un'estensione rilevata territoriale complessiva pari a mq [●] e meglio individuate al successivo art. 1, comma 1;
- C. il Comune di Milano** è proprietario di ulteriori aree, contermini a quelle dianzi descritte, aventi un'estensione rilevata territoriale complessiva pari a mq [●] e meglio individuate al successivo art. 1, comma 1;



- D. le aree sopra descritte, sono interessate dal Programma Integrato di Intervento denominato Programma Integrato di Intervento "MONTECITY - ROGOREDO" (d'ora in poi anche solo "**PII 2004**"), approvato mediante Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/ 2000;
- E. il PII 2004 è stato oggetto di pubblicazione, con conseguente raccolta osservazioni, di Valutazione di Impatto Ambientale ("**VIA**"), positivamente conclusasi con Decreto del Dirigente della competente Unità organizzativa Regionale in data 10 luglio 2002, n. 13058, e di verifica di compatibilità provinciale, resa con nota in data 18 febbraio 2003, prot. 29276/1125/02;
- F. in data 4 giugno 2004 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma (anche solo "**AdP**"). L'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma è stata ratificata dal Consiglio Comunale di Milano con deliberazione n. 37/04 in data 5 luglio 2004 e, quindi, l'Accordo di Programma è stato approvato in data 28 luglio 2004 con decreto dell'Assessore Regionale al territorio e urbanistica n. 13322, per delega del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia, e pubblicato sul BURL n. 34 in data 16 agosto 2004;
- G. in data 16 marzo 2005, il Comune di Milano e le società in allora proprietarie delle aree sopra descritte hanno dunque sottoscritto la convenzione per l'attuazione del PII 2004, avanti al Notaio, Dottoressa Renata Mariella (la "**Convenzione Originaria**");
- H. la Convenzione Originaria prevedeva interventi di ristrutturazione urbanistica per l'insediamento di una superficie lorda di pavimento ("**SLP**") complessiva pari a mq 614.900, in applicazione di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,64 mq/mq, e la realizzazione delle opere per l'urbanizzazione del contesto;
- I. successivamente alla stipula della Convenzione Originaria, MSG ha ceduto a soggetti terzi alcuni lotti fondiari inclusi nel PII 2004, prevalentemente destinati agli usi di carattere residenziale. Si tratta, in particolare, dei contratti sottoscritti, tra la data del 22 aprile 2005 e del 16 febbraio 2006, con i singoli operatori appartenenti al Consorzio "Le Residenze del Parco di Santa Giulia";
- J. in data 22 dicembre 2005, MSG ha presentato al Comune una richiesta di modifiche planivolumetriche al PII 2004 ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PII 2004, ossia modificazioni "di modesto rilievo" alle prescrizioni di attuazione del PII 2004 di cui all'art. 6 delle NTA del PII 2004 e alle prescrizioni morfologiche indicate nelle tavole 11a e 11b del PII 2004 e non incidenti sul "dimensionamento globale degli interventi" e nel rispetto del "mix funzionale" previsto;
- K. successivamente, in data 12 aprile 2006, MSG, congiuntamente ad Orsola s.r.l. (ora, Esselunga), ha protocollato una nuova domanda di variante ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PII in sostituzione della proposta inviata in data 22 dicembre 2005, alla quale è poi succeduta un'integrazione per aggiornamento documentale in data 21 settembre 2006. La proposta, in particolare, prevedeva lievi modifiche planivolumetriche e la variazione della localizzazione di alcune porzioni di aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria;
- L. il Comune di Milano, con Determina Dirigenziale n. 483783/2007 del 25 maggio 2007, ha approvato la variante in questione, precisando che era stata accolta un'ipotesi di modifica del tracciato della tramvia e che, al fine di dare riscontro all'esigenza di AEM S.p.a. ("**AEM**") di ubicare all'interno dell'ambito del PII 2004 una centrale di trasformazione elettrica, si era evidenziata la necessità di concedere alla AEM stessa il diritto d'uso di aree di superficie pari a circa mq 4.000, delle quali la Convenzione Originaria prevedeva la cessione in favore del Comune;
- M. il Comune, mediante la richiamata determina, ha dunque approvato le parziali modifiche concernenti la localizzazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione gratuita e si è determinato a procedere alla stipula dell'atto di cessione delle aree per le opere di urbanizzazione delle Macro Unità di Coordinamento nn. 2 e 3, dando atto che, a seguito della parziale modifica del



- tracciato della tramvia, le porzioni di aree già cedute gratuitamente per urbanizzazione primaria sarebbero state utilizzate per attrezzature pubbliche e di interesse generale;
- N.** successivamente alla suddetta determina dirigenziale, MSG, giusto atto a rogito notaio Marchetti in data 2 agosto 2007, ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Milano aree per opere di urbanizzazione primaria aventi superficie pari a mq 87.040 e aree per urbanizzazione secondaria aventi superficie pari a mq 248.896, oltre ad aree per attrezzature religiose della superficie di mq 3.350;
- O.** parimenti, in attuazione di quanto previsto nella suddetta determina dirigenziale, in data 14 novembre 2007, MSG e AEM hanno stipulato un atto per la costituzione di diritto di superficie trentennale su aree interne al PII 2004 aventi una superficie pari mq 3.896, ai fini della realizzazione da parte di AEM di una cabina elettrica primaria e pertinenza;
- P.** inoltre, in data 3 dicembre 2018, MSG, A2A S.p.A. e il Comune di Milano hanno sottoscritto un atto per la costituzione del diritto di superficie su aree di estensione pari a mq [●] al fine di [●];
- Q.** il PII ha avuto attuazione parziale, così come documentato nelle tabelle 3, 4 e 5 inserite nel capitolo 1 della Relazione Tecnica Generale. L'attuazione parziale del PII 2004 deve essere ascritta principalmente al noto sequestro preventivo di parte dell'area di intervento, disposto in data 19 luglio 2010 con decreto della competente Autorità giudiziaria (decreto successivamente rettificato e poi revocato dalla medesima Autorità);
- R.** nondimeno, con il provvedimento n. prot. 487730 del 28 ottobre 2017, il Comune di Milano ha comunicato che il Collegio di Vigilanza dell'AdP ha ritenuto il citato sequestro giudiziario delle aree quale *factum principis* idoneo a comportare la sospensione dei termini di attuazione dell'intervento, con l'effetto di estendere il periodo di vigenza della Convenzione Originaria fino al 16 marzo 2023 (anche in ragione dell'ulteriore proroga disposta dall'art. 30, comma 3 bis, del D.L. 69/2013, convertito con Legge n. 98/2013);
- S.** per quanto attiene agli insediamenti pubblici, alcuni degli impegni assunti dal Comune per la realizzazione di specifiche opere pubbliche non hanno più trovato pieno riscontro nei successivi atti comunali di pianificazione e programmazione e, conseguentemente, nelle coperture finanziarie originariamente previste, così rimanendo inattuati;
- T.** a seguito della sottoscrizione della Convenzione Originaria, le esigenze di carattere pubblico e privato sottese al PII 2004, disciplinate mediante lo strumento attuativo stesso, sono in parte mutate;
- U.** i Soggetti Attuatori hanno dunque condiviso l'opportunità di addivenire alla variante al PII 2004 (anche solo la "**Variante**" o la "**Variante al PII**") volta all'adeguamento e al miglioramento delle previsioni attuative;
- V.** in particolare, la Variante propone, unitamente alla realizzazione di un'importante dotazione di opere infrastrutturali e servizi pubblici, una eterogeneità e una flessibilità delle destinazioni come valore e opportunità sociale, in una prospettiva di superamento dell'idea del quartiere esclusivo, per pochi, a favore di un'immagine orientata all'apertura e all'integrazione sociale;

#### **PREMESSO, ULTERIORMENTE, CHE**

- AA.** al fine di definire, d'intesa con l'Amministrazione comunale di Milano, i contenuti della Variante al PII, MSG e Esselunga hanno depositato, in data 22 luglio 2013 (PG 488892/2013), una prima ipotesi di modifica recante la rappresentazione planivolumetrica e l'articolazione funzionale della SLP in progetto, la dimostrazione del reperimento della dotazione di aree e superfici per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale in previsione, in uno con l'individuazione degli interventi urbanizzativi, delle opere extra comparto e di riqualificazione ambientale e delle azioni di sostenibilità socio/economica e territoriale;



- BB.**in data 22 gennaio 2014 (PG 43007/2014), MSG ed Esselunga hanno quindi depositato la proposta preliminare di Variante al PII;
- CC.**in data 22 aprile 2015 (PG 232157/2015), a seguito del confronto con i competenti Settori comunali, MSG ed Esselunga hanno presentato una integrazione alla proposta preliminare della Variante al PII;
- DD.**in data 21 ottobre 2015, la Direzione Centrale Sviluppo del Territorio del Comune di Milano ha convocato, per il successivo 23 novembre 2015, una Conferenza di Servizi finalizzata alla presentazione della proposta preliminare di Variante al PII alle Amministrazioni, agli Enti e ai Settori/Servizi comunali in indirizzo alla nota stessa;
- EE.**mediante la predetta convocazione, l'Amministrazione ha evidenziato come la seduta sarebbe stata l'occasione per discutere degli impegni convenzionalmente assunti dall'Amministrazione stessa nell'ambito della convenzione stipulata in data 16 marzo 2005;
- FF.**in vista, nell'ambito e a seguito della Conferenza di Servizi del 23 novembre 2015, le Amministrazioni, gli Enti e i Settori/Servizi comunali interessati hanno presentato le proprie osservazioni ed i propri pareri in merito alla proposta di Variante al PII;
- GG.**la Conferenza di Servizi si è dunque conclusa con l'invito ai Settori comunali interessati a pronunciarsi definitivamente sugli impegni assunti con la stipula della Convenzione Originaria, al fine di consentire ai Soggetti Attuatori di predisporre una bozza di convenzione disciplinante i nuovi impegni reciproci tra le parti;
- HH.**a valle della Conferenza di Servizi di cui alla precedente lettera GG, il Collegio di Vigilanza ha formalmente avviato il percorso di modifica dell'AdP in data 21 dicembre 2016;
- II.**in seguito, la Giunta Comunale, con deliberazione n. 1511 dell'8 settembre 2017, ha approvato le linee di indirizzo per l'avvio, a cura del Sindaco, del procedimento di Variante al PII mediante formazione di un Atto integrativo dell'Accordo di Programma con effetto di Variante urbanistica (l'Atto Integrativo), avviando, contestualmente, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- JJ.**con nota del 19 ottobre 2017 il Sindaco di Milano, ai sensi dell'art. 6, comma 12, della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, ha richiesto l'adesione della Regione Lombardia al procedimento per la formazione del predetto Atto Integrativo;
- KK.**con deliberazione n. X/7359 in data 13 novembre 2017, la Giunta Regionale della Lombardia ha deliberato, fra l'altro, di partecipare al procedimento di Variante;
- LL.**con nota in data 20 novembre 2017, la Direzione Urbanistica del Comune di Milano, a norma dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, ha comunicato l'avvio del precitato procedimento di approvazione dell'Atto Integrativo;
- MM.**con nota datata 1° dicembre 2017, MSG ed Esselunga hanno chiesto al Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma di acconsentirne l'adesione al procedimento di definizione dell'Atto Integrativo;
- NN.**in ossequio a quanto comunicato dai competenti Settori comunali, i Soggetti Attuatori hanno quindi presentato l'aggiornamento della proposta di Variante di cui alla precedente lettera BB) in data 22 maggio 2018 (PG 0223928/2018);
- OO.**nelle more della definizione consensuale della proposta definitiva di Variante, è stata presentata in data 11 gennaio 2019 la candidatura congiunta delle città di Milano e Cortina alle Olimpiadi invernali 2026. Nello specifico, la candidatura prevede di ospitare le gare di alcune discipline sportive (hockey, pattinaggio artistico e *short track*) all'interno del Comune di Milano, con rilevanti conseguenze per gli interventi di futura realizzazione nell'ambito del PII;
- PP.**al fine di recepire nella loro intenzione le modifiche conseguenti alla presentazione del dossier di candidatura olimpica, gli elaborati della proposta preliminare di Variante al PII sono stati



successivamente aggiornati e integrati ed è stata depositata, da parte dei Soggetti Attuatori rispettivamente il 10 aprile 2019 (protocollo comunale PG 0164008/2019) e l'11 aprile 2019 (protocollo regionale Z1.2019.0012633), la prima proposta definitiva di Variante al PII contenente la relazione economico-finanziaria, lo schema di convenzione urbanistica e le norme tecniche di attuazione;

**QQ.** in data 24 giugno 2019, il Comitato Olimpico Internazionale ("**CIO**") ha assegnato l'organizzazione delle Olimpiadi e Paralimpiadi Invernali 2026 (le "**Olimpiadi 2026**") alle Città di Milano e Cortina, il cui progetto prevede la realizzazione nell'area di intervento, tra l'altro, di un'arena polifunzionale destinata ad ospitare alcune manifestazioni sportive e cerimonie nell'ambito del predetto evento olimpico (meglio disciplinata all'art. 11 della presente Convenzione);

**RR.** in particolare, la realizzazione della predetta arena assume un'importanza strategica per l'intera città di Milano, rivestendo pertanto carattere di particolare interesse pubblico, non solo in quanto è risultata essenziale ai fini dell'assegnazione delle Olimpiadi 2026, ma anche in quanto struttura in grado di garantire elevati standard operativi e prestazionali che consentiranno in futuro di ospitare anche molte altre manifestazioni di livello internazionale;

**SS.** in data 13 maggio 2019 il Conservatorio di Musica "Giuseppe Verdi" di Milano (di seguito il "**Conservatorio**") ha presentato una proposta volta ad introdurre un'ipotesi progettuale nell'ambito del PII finalizzata alla realizzazione di una propria nuova sede, cui è seguito, dopo la seduta del Collegio di Vigilanza del 31 luglio 2019 che ha attestato la conformità urbanistica dell'ipotizzata localizzazione della predetta sede all'interno di un'area già destinata dal P.I.I. a servizi, il deposito in data ... di una ulteriore istanza con la quale il medesimo Conservatorio ha precisato le proprie richieste nel senso di ..., impegnandosi ad addivenire alla formalizzazione di apposito Protocollo di Intesa volto a disciplinare i rapporti con il Comune di Milano ed i reciproci impegni;

**TT.** in data 31 luglio 2019 si è svolta la richiamata riunione del Collegio di Vigilanza che ha fatto sintesi sui diversi temi trattati ed ha approvato la modifica al PII 2004, ai sensi dell'art. 14.2 dell'Accordo di Programma, per la realizzazione anticipata della nuova sede del Conservatorio;

**UU.** al termine del percorso collaborativo sopra delineato, MSG ed Esselunga hanno trasmesso in data 21 novembre 2019 la proposta definitiva di Variante, da approvarsi mediante Atto Integrativo dell'AdP ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000, chiedendo contestualmente al Comune di Milano, per quanto di competenza e agli effetti di normativa vigente, di dare avvio all'istruttoria tecnica;

**VV.** ai sensi della Variante generale al PGT, divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL avvenuta in data 5 febbraio 2020 (il "**PGT Vigente**"), le aree ricomprese nell'ambito del PII 2004 risultano identificate dalla Tavola R.02 del Piano delle Regole e dalla Tavola S.01 del Piano dei Servizi tra gli ambiti interessati da provvedimenti in itinere approvati e adottati, così come disciplinati dall'art. 52 e, per quanto già attuato, dall'art. 53 delle NdA del PdR del PGT Vigente;

**WW.** in data 14 dicembre 2019 è entrata in vigore la Legge Regionale 26 novembre 2019, n. 18 che, per quanto qui interessa, ha apportato modifiche ed integrazioni alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali, introducendo in particolare, all'articolo 46, il comma 1 bis, in materia di utilizzo del contributo afferente il costo di costruzione per la realizzazione di attrezzature pubbliche, ai sensi del quale "nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione di cui all'articolo 48". Tale disposizione trova applicazione in questa sede in relazione alla linea tramviaria in progetto, dal momento che:



- il collegamento tramviario Forlanini/Rogoredo/Centro Congressi era già previsto, a cura e spese del Comune di Milano, negli atti dell'AdP e del correlato PII 2004;
- il reperimento delle dotazioni dovute in ragione del PII 2004 era già ampiamente garantito all'epoca, considerato che in detta sede le Parti avevano pattuito il conferimento di una quota aggiuntiva di standard (pari a 46.000 mq, per un totale di 712.783 mq contro i 666.783 mq indotti dal PII 2004) maggiore di quella dovuta, sia in applicazione dei minimi di legge sia in ragione del fabbisogno generato dalle funzioni previste, indipendentemente dall'approntamento di qualsivoglia opera infrastrutturale o attrezzatura di natura trasportistica;
- parimenti, anche nella Variante al PII, la realizzazione del collegamento tramviario di cui al seguente artt. 8, comma 1, lett. c), risulta totalmente aggiuntiva, alla luce sia di quanto stabilito dall'articolo 9 della medesima L.R. n. 12/2005, in vigore a far data dal 31 marzo 2005, sia del fabbisogno generato dalle funzioni di prevista trasformazione in edilizia residenziale, a fronte delle quali l'Atto Integrativo e la Variante al PII hanno determinato un obbligo di reperimento di ulteriori 45.716 mq di standard;

**XX.** in data 18 dicembre 2019 è entrata in vigore la Legge Regionale 29 novembre 2019, n. 19 avente ad oggetto: <Disciplina della programmazione negoziata di interesse regionale> che ha disposto l'abrogazione, seppur con effetti non immediati, della L.R. 14 marzo 2003, n. 2, laddove <É comunque fatta salva la specifica disciplina degli accordi di programma prevista dalla L.R. n. 12/2005 per l'approvazione dei programmi integrati di intervento che comportano variante agli strumenti urbanistici e aventi rilevanza regionale> (norma transitoria di cui all'art. 14, c. 8, ultimo cpv.);

**YY.** in seguito all'esame della proposta definitiva di Variante, espletate le procedure e le conferenze di rito, in data 30 aprile 2020 si è svolta la riunione della Segreteria Tecnica dell'AdP che ha espresso il proprio assenso sugli elaborati costituenti la proposta;

**ZZ.** in data 5 maggio 2020 sono quindi stati depositati presso i competenti uffici, e in data 7 maggio sono stati pubblicati, la proposta di Variante, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica afferenti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla precedente lettera II, ai fini della raccolta delle osservazioni da presentarsi entro il termine di sessanta giorni;

**AAA.** in seguito all'esame della proposta definitiva di Variante e agli elaborati di progetto allegati, in data [●] la Città metropolitana di Milano ha rilasciato parere favorevole in merito alla proposta; successivamente, in data [●] sono state condivise con la Segreteria Tecnica dell'AdP le proposte di controdeduzione, formulate dal Comune, alle osservazioni presentate in relazione alla proposta definitiva di Variante e al rapporto ambientale;

**BBB.** in data 5 agosto 2020, con determinazione dirigenziale n. 5487, l'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale del Comune di Milano – in qualità di Autorità Competente nel procedimento VAS – ha formulato parere motivato positivo circa la compatibilità ambientale della Variante al PII;

**CCC.** in data 3 ottobre 2020 è entrata in vigore la Legge Regionale 30 settembre 2020, n. 20 contenente misure di semplificazione che, all'art. 4, ha previsto modifiche alla L.R. n. 6/2010 in materia di commercio e fiere;

**DDD.** in data 15 ottobre 2020 è stato avviato il procedimento per l'ottenimento del Provvedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR) di cui all'art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006, comprendente anche le istanze per il rilascio delle previste autorizzazioni commerciali di cui al D.Lgs. n. 114/1998 e alla L.R. n. 6/2010;

**EEE.** in data 16 febbraio 2021 è stato sottoscritto tra Regione Lombardia, Comune di Milano, Città Metropolitana di Milano e MSG l'Accordo per la realizzazione del Pala Italia Santa Giulia (di seguito l'“**Accordo**”), volto a garantire la più celere realizzazione del Pala Italia Santa Giulia e delle



infrastrutture connesse, con le modalità ed entro i tempi necessari per consentire lo svolgimento degli eventi olimpici;

**FFF.**in data 24 marzo 2021 si è svolta la Conferenza di Servizi relativa al già menzionato procedimento per l'ottenimento del provvedimento PAUR - comprendente anche le autorizzazioni commerciali - le cui risultanze sono state recepite in sede di Segreteria Tecnica di cui alla successiva lettera [●];

**GGG.**preso atto da parte della Segreteria Tecnica della proposta - formulata dal Comune - di controdeduzioni alle osservazioni presentate a valle della pubblicazione degli elaborati di cui alla precedente lettera ZZ., è stata formulata una proposta di Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, successivamente approvata con D.G.C. n. [●] del [●] e con D.G.R.L. n. [●] del [●], unitamente alla relazione ricognitiva delle aree già attuate e urbanizzate di cui al successivo art. 1, comma 3;

**HHH.**in seguito alla sottoscrizione dell'Atto Integrativo dell'AdP, avvenuta in data [●], il Consiglio Comunale, con propria delibera n. [●] del [●], ha ratificato il suddetto Atto Integrativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 5, del D. Lgs. n. 267/2000;

**III.**l'Atto Integrativo dell'AdP è stato infine approvato con atto formale dell'Assessore al Territorio e Protezione Civile della Regione Lombardia, quale Soggetto delegato, n. [●], pubblicato sul BURL n. [●] del [●], determinando effetti di Variante urbanistica alla strumentazione urbanistica generale del Comune di Milano;

**JJJ.**a seguito dell'approvazione dell'Atto Integrativo dell'AdP in data [●], che ha determinato gli effetti di variante urbanistica, si è concluso favorevolmente il procedimento per l'ottenimento del Provvedimento autorizzatorio unico regionale ai sensi dell'art. 27-bis del D.Lgs. 152/2006, che ha ricompreso anche il rilascio delle autorizzazioni commerciali n. [●] e n. [●] per le Strutture di Vendita previste dalla Variante, per una superficie di vendita complessiva pari, rispettivamente, a [●], suddivisa in [●] e a [●], suddivisa in [●];

**KKK.**alla luce di quanto previsto alle precedenti premesse SS. e TT., in data [●], sarà stipulato tra il Comune di Milano e il Conservatorio un separato Protocollo di Intesa, che regolerà le modalità, i tempi e le condizioni per la realizzazione del Nuovo Campus e secondo il quale il Conservatorio assumerà l'impegno di realizzare, a propria cura e spese, la propria nuova sede all'interno delle aree del perimetro della Variante al PII, come meglio indicato al seguente art. 12;

**LLL.**in sede di stipula della presente Convenzione, date le mutate previsioni planivolumetriche della Variante, è necessario che si proceda alla cessione al Comune delle aree che in passato costituivano superficie fondiaria così come individuate nella Tav. IT05, così com'è necessario che il Comune di Milano retroceda ai Soggetti Attuatori parte delle Aree già cedute in esecuzione della Convenzione originaria e non più previste tra le aree destinate a servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, salve le ulteriori cessioni e gli asservimenti necessari per la dotazione di servizi pubblici, di interesse pubblico o generale previsti dalla Variante al PII;

**MMM.**le parti danno atto che le aree della Variante al PII di cui al seguente art. 1 sono interessate dai vincoli indicati nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) di cui al seguente art. 25, allegato alla presente convenzione;

**NNN.**ai fini dell'attuazione delle attività connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o dell'attrezzatura di servizio pubblico previste nell'ambito della Variante al PII, MSG e il Comune hanno nominato, per quanto di rispettiva competenza, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), il Responsabile del Procedimento Urbanistico (RPU) e il Responsabile del Procedimento per la Realizzazione delle Opere di urbanizzazione e delle Attrezzature (ROUA).

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





## SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### Articolo 1 - Ambito del Programma

**1.** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree oggetto della Variante al PII (di seguito anche l' "**Ambito**"), già incluse nel perimetro della Convenzione Originaria, aventi superficie territoriale (la "**ST**") complessiva pari a mq [1.111.573], sono indicate con apposita tinta [●] nella planimetria catastale in scala 1:2000 allegata sub [●] e sono individuate nel Catasto Terreni del Comune di Milano come segue: [●].

All'interno dell'Ambito insistono aree di proprietà o nella disponibilità dei Soggetti Attuatori per complessivi 1.012.318 mq di ST (di cui 979.818 mq di spettanza di MSG e 32.500 mq di spettanza di Esselunga), identificate in colore [●] nella medesima succitata planimetria sub [●]. Lo stesso Ambito ospita aree di proprietà comunale, per una superficie complessiva pari a mq [99.255] di ST, quali meglio individuate al seguente art. 6, destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia del comparto interessato dalla presente Variante al PII .

**2.** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, costituiscono oggetto della Variante al PII anche quelle aree di proprietà pubblica esterne all'Ambito, aventi una superficie complessiva stimata pari a [●] mq, indicate sulle planimetrie catastali in scala [●] allegate al presente atto [●] in colore [●] ed individuate nel Catasto Terreni di Milano come segue: [●]

**3.** Rientrano all'interno dell'Ambito, come sopra definito al comma 1 del presente articolo, i lotti fondiari dell'estensione di 92.854 mq già edificati ed urbanizzati sulla base dei titoli rilasciati ai rispettivi proprietari in attuazione del Programma Integrato 2005 (di seguito, le "**Porzioni Concluse**"), indicati sulla planimetria catastale IT05 in scala 1:2.000 allegata al presente atto [●] in colore [●].

Con riferimento a tali lotti, si dà atto che in attuazione della Convenzione Originaria sono stati realizzati interventi privati pari alla SLP indicata nella relazione ricognitiva di cui alla precedente premessa GGG. ed eseguite le opere pubbliche ad essi connesse.

**4.** Pur essendo ricomprese all'interno dell'Ambito di cui alla Variante al PII, in conformità al disposto dell'art. 3.2 della Normativa di Variante e dell'art. 3, comma 5, delle NTA, le suddette Porzioni Concluse, come meglio definite nelle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PII ed identificate nella planimetria catastale IT05 in scala 1:2.000 allegata al presente atto [●] in colore [●], sono ricondotte alla disciplina prevista dal Piano di Governo del Territorio (di seguito, il "**PGT**") per il Tessuto Urbano Consolidato (di seguito, il "**TUC**"), fatto salvo quanto previsto al comma 6 del menzionato art. 3 delle NTA. Pertanto, fermo il disposto dell'art. [●] dell'Atto Integrativo in punto di adempimenti per la conclusione del medesimo Atto Integrativo previsti dalla disciplina regionale in materia di programmazione negoziata, le Porzioni Concluse rimangono escluse dalla disciplina recata dalla presente Convenzione modificativa ed integrativa dell'Originaria Convenzione (di seguito, la "**Convenzione di Variante**").

**5.** Il ruolo di Esselunga, quale Soggetto Attuatore, nell'ambito della presente Variante al PII è limitato esclusivamente allo sviluppo della edificazione privata ammessa nella Unità di Coordinamento Progettuale (d'ora in poi "**UCP**") n. 21D entro i termini del Cronoprogramma di cui all'art. 4 e alla cessione e/o all'asservimento all'uso pubblico delle aree necessarie per le urbanizzazioni primaria e secondaria nei termini ed alle condizioni descritte al successivo art. 6. Pertanto, ogni e qualsivoglia onere finanziario (ivi inclusi quelli relativi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione non scomputati), obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione, di infrastrutturazione o di altre opere e servizi pubblici, obbligo di cessione e/o asservimento e/o monetizzazione di dotazioni territoriali nonché ogni e qualsivoglia obbligo di bonifica previsto dalla presente Variante al PII (anche in relazione



alla UCP 21D) resterà esclusivamente in capo a MSG e ai suoi aventi causa, con esclusione di qualsiasi vincolo di solidarietà tra Esselunga e l'altro Soggetto Attuatore. A fronte di quanto sopra, anche le fidejussioni da rilasciare a garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione saranno ad esclusivo carico di MSG, come indicato al successivo art. 21.

**6.** In considerazione di quanto indicato al precedente comma 5, il riferimento, nella presente Convenzione, ad uno o più dei Soggetti Attuatori singolarmente individuati quali "MSG" e "Esselunga", implica che il relativo obbligo convenzionale troverà applicazione e vincolerà solo ed esclusivamente il Soggetto Attuatore espressamente richiamato.

## **Articolo 2 - Oggetto della Variante al PII**

**1.** I Soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, si impegnano a dare attuazione alla Variante al PII secondo il cronoprogramma allegato sub [●] (il "**Cronoprogramma**"), realizzando, nelle aree indicate in tinta di colore [●] nella planimetria catastale in scala [●] allegata sub [●] e ferma restando la suddivisione in UCP di cui al precedente art. 1, comma 5, e all'art. 4 che segue, interventi di nuova costruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/2001 e interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/2001 per una Superficie Lorda ("**SL**") residua complessiva pari a 400.091 mq (con una previsione di edificabilità complessiva dell'Area pari a 658.380 mq dedotto quanto già realizzato in forza della precedente convenzione (e corrispondente alle sopra richiamate Porzioni Concluse), e quanto in corso di attuazione, pari a 44.346 mq), in base al mix funzionale di progetto riportato all'art. 4, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PII (le "**NTA**").

**2.** La realizzazione delle opere di urbanizzazione è disciplinata dai successivi artt. 9 e 13, da effettuarsi nelle aree indicate al seguente art. 6.

**3.** Nel sottosuolo delle aree di cui al precedente comma 1 saranno realizzati i parcheggi privati di pertinenza degli interventi previsti secondo le quantità indicate dalla normativa applicabile, computati in forma distinta rispetto ai parcheggi privati assoggettati a regolamentazione d'uso conteggiati nella dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale secondo le modalità meglio indicate al seguente art. 6, comma 2. Resta inteso che i parcheggi pertinenziali privati, anche se realizzati in eccedenza rispetto alla quota minima stabilita dall'art. 41 sexies, comma 1, della legge n. 1150/1942, non sono soggetti al pagamento del contributo di costruzione in base a quanto stabilito dall'art. 69 della L.R. n. 12/2005.

**4.** Oltre agli interventi descritti di cui ai commi precedenti, si dà atto che all'interno della Variante al PII risultano localizzate le superfici per funzioni pubbliche o di interesse generale riportate nella Tabella 9 inserita nel capitolo 2 della Relazione Tecnica Generale, ivi compresa quella destinata all'Arena.

**5.** L'attuazione degli interventi previsti nella Variante al PII è regolata dalle specifiche Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente convenzione.

**6.** La disciplina delle modifiche e delle varianti che è possibile apportare in fase di attuazione della Variante al PII è disciplinata dall'art. 12 della Normativa della Variante e dall'art. 19 dell'Atto Integrativo.

## **Articolo 3 - Modifica della Convenzione Originaria**

**1.** Alla luce di quanto esposto alle precedenti premesse T, U e V nonché degli esiti dell'iter di definizione dell'Atto Integrativo dell'AdP e della Variante al PII, le Parti hanno condiviso la presente Convenzione di Variante, la quale modifica ed integra la Convenzione Originaria, sostituendosi alle corrispondenti previsioni nei limiti in cui le stesse risultano incompatibili con la disciplina pianificatoria introdotta dal menzionato Atto Integrativo.



**2.** Fermo quanto previsto al successivo comma 3, si precisa che le obbligazioni di cui alla presente Convenzione riguardano, sotto il profilo oggettivo, le sole aree individuate all'art. 1, commi 1 e 2 e, sotto il profilo soggetto, i Soggetti Attuatori ed il Comune di Milano.

**3.** In linea ed in considerazione di quanto indicato al precedente art. 1, commi 3 e 4, rimangono escluse dall'ambito applicativo della presente Convenzione di Variante le Porzioni Concluse. In particolare, si dà atto che MSG ha provveduto (i) a realizzare opere per urbanizzazione primaria e secondaria per un valore rispettivamente di euro 14.583.805,00 e di euro 11.798.944,00, nonché (ii) a corrispondere euro 1.597.198 a titolo di contributo monetario per la ristrutturazione della scuola materna di via Sordello, euro 2.673.362 per la realizzazione dello standard qualitativo relativo all'asilo di via Savinio ed al chiosco del parco Trapezio e, infine, euro 8.134.787 a titolo di monetizzazione dei parcheggi pubblici.

**4.** Le fidejussioni rilasciate in relazione alla Convenzione Originaria, restituite in originale all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, sono annullate e sostituite da quelle di cui all'art. 21 che segue.

#### **Articolo 4 - Unità di Coordinamento Progettuale**

**1.** La Variante al PII potrà essere attuata per unità autonome e indipendenti ai sensi delle NTA.

**2.** L'area di intervento è stata suddivisa, ai fini della relativa edificazione e per quanto attiene alle opere di urbanizzazione e alle opere pubbliche nel loro complesso, in UCP. I dati complessivi indicati per la Variante al PII saranno articolati per ogni UCP secondo quanto emerge dall'allegato PR65, precisando le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e le eventuali ulteriori opere pubbliche relative a ciascuna UCP.

**3.** Tutte le UCP costituiscono stralci funzionali ai sensi dell'art. 87, comma 3, L.R. 12/2005, fatta eccezione per le UCP 21D, 21F e 31N, la cui autonomia funzionale urbanistica è condizionata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (quali esclusivamente accessibilità e sistema delle reti e dei sottoservizi), previste, rispettivamente, all'interno delle UCP 21E e 21G (per quanto riguarda la UCP 21D), 21E (per quanto riguarda la UCP 21F) e infine 31I (per quanto concerne la UCP 31N), così come meglio specificato nell'allegato PR65. Con specifico riferimento alle opere di urbanizzazione primaria connesse alla UCP 21D si precisa che (a) l'accessibilità è costituita unicamente dall'adeguamento della Via Toledo con annessa immissione di quest'ultima nella rotonda già esistente alla fine della strada Paullese (I Lotto) da realizzare nell'ambito della UCP 21E e, in minima parte, della UCP 21G; (b) le reti ed i sottoservizi sono unicamente quelli previsti nella UCP 21G.

**4.** Per l'attuazione di ogni UCP, in sede di presentazione dei titoli per la realizzazione delle volumetrie private, sarà inoltre necessario presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria, qui non allegati, afferenti alle volumetrie private stesse in coerenza con lo specifico cronoprogramma di ciascuna UCP.

**5.** Rimane inteso che le garanzie fidejussorie saranno riferite all'ammontare complessivo del valore delle opere pubbliche attribuite a ciascuna UCP, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 21.

**6.** In caso di alienazione di porzioni immobiliari all'interno di ciascuna UCP, le obbligazioni in materia di contributi e opere pubbliche e le garanzie afferenti, da rilasciarsi in favore del Comune di Milano dal soggetto acquirente, saranno limitate alla stessa UCP di riferimento, fermo restando che MSG non sarà definitivamente liberata dalle obbligazioni originarie come complessivamente considerate fino al completamento, collaudo e consegna di tutte le opere afferenti la Variante al PII nella sua totalità, salva la previsione dell'art. 21. Resta inteso che, in relazione alla UCP 21D, troverà applicazione, anche con riferimento agli aventi causa di Esselunga, quanto riportato all'art. 1, comma 5.

**7.** In ogni caso, resta inteso che, ad avvenuto completamento degli interventi previsti per ciascuna UCP, sarà possibile, su istanza del Soggetto Attuatore interessato, assoggettare le aree e gli immobili ivi



ricompresi alla specifica disciplina prevista nel Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento, previa ricognizione compiuta mediante la presentazione di un Progetto di Coordinamento ai sensi dell'art. 8 delle NTA da assentire mediante Determinazione Dirigenziale.

**8.** A condizione dell'avvenuta realizzazione e del relativo collaudo, anche provvisorio, delle opere di urbanizzazione primaria afferenti all'edificio ricadente nella singola UCP, potrà essere attestata l'agibilità dei singoli edifici realizzati nella medesima UCP, o di loro autonome porzioni, anche prima del completamento degli altri interventi privati preventivati nella stessa UCP, ai sensi dell'art. 24, comma 4, del D.P.R. 380/2001. Relativamente alle UCP 21D, 21F e 31N questa facoltà è subordinata all'avvenuta realizzazione e al relativo collaudo provvisorio delle opere di urbanizzazione primaria previste, rispettivamente, nelle UCP 21E e 21G, 21E e infine 31I, così come meglio specificato nell'allegato PR65 ed al comma 3 che precede.

#### **Articolo 5 - Destinazioni d'uso.**

**1.** Nel Programma Integrato trova applicazione il principio dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso tra quelle assegnate dallo strumento urbanistico - ed in particolare dalla Normativa di Variante - all'ambito di intervento, senza applicazione di alcuna parametrizzazione percentuale.

**2.** Ad eccezione di quanto previsto nel precedente comma 1, ai sensi di quanto previsto negli artt. 4 e 6 delle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono un limite ai mutamenti di funzioni urbane le seguenti previsioni:

- a) minima attuazione a funzione residenziale (edilizia residenza libera + edilizia residenza convenzionata) = 370.146 mq di Superficie Lorda;
- b) massima attuazione a destinazione d'uso commercio per MSV e GSV (con esclusione degli esercizi di vicinato) = 70.000 mq di Superficie Lorda.

**3.** La Variante al PII prevede inoltre l'insediamento di servizi e di attrezzature, anche privati, di interesse pubblico o generale che, ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 delle NTA del Piano di Servizi del PGT Vigente in forza di un asservimento, convenzionamento, accreditamento o regolamentazione d'uso risultino idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva. In conformità con quanto previsto dall'art. 5.6 delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente, la realizzazione di tali servizi non è computata nella SL assegnata al PII e non concorre alla quantità massima di SL edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

#### **Articolo 6 - Cessione, asservimento e assoggettamento a regolamentazione d'uso di aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e dotazione di servizi**

**1.** Considerate le cessioni e gli asservimenti che hanno interessato le Porzioni Concluse di cui al precedente art. 1, comma 3, ai fini del completo soddisfacimento delle dotazioni territoriali, mediante la sottoscrizione della presente Convenzione, i Soggetti Attuatori cedono le aree meglio identificate alla Tav. PR12 dell'estensione complessiva di [●] mq, in cui saranno realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo art. 9 e MSG si impegna a cedere e ad asservire all'uso pubblico le aree meglio identificate alla Tav. PR12 con le modalità indicate nelle NTA della Variante al PII. Con le modalità precisate al seguente comma 6, le aree suddette sono cedute e asservite libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. Le aree come sopra cedute e asservite saranno oggetto di miglior identificazione catastale mediante separati atti pubblici da stipularsi a seguito del collaudo delle opere di urbanizzazione previste sulle aree cedute al Comune di Milano. In allora le aree saranno altresì dotate di opportuna certificazione ambientale.



2. MSG, ai fini del soddisfacimento delle dotazioni territoriali, si impegna altresì ad assoggettare a regolamentazione d'uso le aree per la realizzazione di parcheggi privati ad uso pubblico oggetto di regolamento d'uso (i "**Parcheggi Regolamentati**"), aree meglio individuate alla Tav. PR07. Si precisa che i Parcheggi Regolamentati concorrono al soddisfacimento delle dotazioni territoriali esclusivamente per quanto riguarda la superficie su cui insistono e l'assoggettamento a regolamentazione d'uso, ma non per la loro realizzazione. Si precisa ulteriormente che la progettazione e la realizzazione dei Parcheggi Regolamentati non saranno assoggettate all'esperimento delle procedure previste dal D. Lgs. 50/2016, in quanto obbligo volontariamente e spontaneamente assunto dal soggetto privato in attuazione della propria autonoma determinazione di partecipare al conseguimento degli obiettivi territoriali ed infrastrutturali sottesi alla Variante al PII, senza alcuna connessione con lo scomputo di oneri.

Si precisa ulteriormente che il regolamento d'uso dei Parcheggi Regolamentati, oggetto di specifica Convenzione con l'Area competente del Comune di Milano, dovrà garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'infrastruttura, anche mediante:

- la previsione di una quota di parcheggi soggetti a tariffa libera, in conformità con le previsioni di cui all'art. 4, comma 2, del Piano dei Servizi del PGT Vigente;
- la previsione di tariffa libera per i parcheggi a servizio dell'Arena (la cui tariffazione sarà regolata ai sensi dell'art. 3.3 della Convenzione d'uso per l'Arena in conformità con il piano economico finanziario allegato alla relazione economica della Variante al PII) e delle attività commerciali e in occasione degli eventi;
- la possibilità per il gestore di stipulare abbonamenti periodici;
- la prestazione di servizi privati (quali, a titolo esemplificativo, *vending machines* o autolavaggio) e di attività di *advertising*.

Le aree per la realizzazione dei Parcheggi Regolamentati saranno oggetto di miglior identificazione catastale in sede di stipula del relativo atto di asservimento a regolamentazione d'uso.

3. Le ulteriori cessioni, gli asservimenti o le alternative monetizzazioni necessarie al fine del completamento delle dotazioni territoriali saranno disciplinate in sede di formazione e approvazione di ciascuna UCP e attuate al momento del rilascio o della formazione dei relativi titoli edilizi.

4. Per le aree oggetto di cessione e di asservimento di cui al comma 1 del presente articolo la Tavola PR09 individua altresì le aree oggetto di servitù di passo, al fine di consentire il passaggio sotterraneo del sistema di distribuzione dell'acqua connesso all'impianto geotermico, le quali saranno meglio individuate in sede di identificazione catastale di cui al medesimo comma 1. Resta tra le Parti inteso che l'anzidetto passaggio sotterraneo, così come tutti i passaggi sotterranei nel suolo comunale connessi agli impianti di geotermia previsti per l'attuazione della Variante al PII, saranno soggetti al pagamento in favore del Comune di Milano di un corrispettivo a titolo di concessione, qualora il relativo gestore fosse diverso dal concessionario individuato dal Comune di Milano. Resta ferma la previsione di gratuità della servitù di cui al seguente comma 5 relativa allo scarico di acqua di falda in roggia, interessante il foglio 587 mappale 176.

5. Con la stipula della presente convenzione, il Comune, riconoscendo il maggior vantaggio ambientale da ciò derivante in conformità con la Valutazione Ambientale Strategica condotta sulla Variante al PII, costituisce gratuitamente e a tempo indeterminato, a carico di porzioni di sua proprietà ed in favore di MSG, che accetta, servitù di passaggio nel sottosuolo di strada pubblica per il passaggio di una tubazione privata per lo scarico di acqua di falda in roggia, come meglio indicato alla tav. PR09.



In particolare, il Comune costituisce la servitù di passaggio di condutture nel sottosuolo delle porzioni di sua proprietà identificate catastalmente come segue:

- scarico di acqua di falda in roggia: foglio 587 mappale 176;

il tutto identificato come fondo servente ed a favore dei fondi di proprietà di MSG identificati catastalmente come segue:

- scarico di acqua di falda in roggia: foglio 587 mappale 33;

complessivamente identificati quale fondo dominante.

La tubazione privata in parola dovrà essere posizionata in modo da non arrecare alcun pregiudizio alla posa e passaggio di eventuali sottoservizi. Si precisa che le relative autorizzazioni verranno richieste da parte di MSG al momento del rilascio dei titoli edilizi privati di cui la tubazione è a servizio.

**6.** Al contrario, le Parti riconoscono che il Soggetto Attuatore mantiene la proprietà delle porzioni in sottosuolo, come nel seguito identificate, sottostanti strada pubblica destinate al tunnel di collegamento tra parcheggi privati di uso pubblico; le Parti convengono altresì che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria e qualsiasi responsabilità connessa all'esercizio delle stesse e delle aree soprastanti graveranno esclusivamente il proprietario del fondo dominante (MSG o suoi aventi causa).

**7.** A dimostrazione della proprietà e della libertà da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli degli immobili ceduti e asserviti dai Soggetti Attuatori ai sensi del comma 1, i Soggetti Attuatori consegneranno al Comune di Milano i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e consegnerà, i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio. Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà degli immobili ceduti da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del relativo atto di trasferimento.

**8.** Le aree oggetto di cessione di cui al precedente comma 1 al Comune di Milano a cura dei Soggetti Attuatori restano comunque nella gratuita disponibilità di MSG per la esecuzione delle opere di cui ai successivi artt. 8, 9 e 10 e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del relativo collaudo, da effettuarsi con le modalità del seguente art. 13, comma 9. Nelle more dell'esecuzione delle predette opere è fatta salva la facoltà per i Soggetti Attuatori di destinare le relative aree a funzioni temporanee ai sensi e nel rispetto dell'art. 51-*bis* della L.R. 12/2005.

**9.** Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione dei Soggetti Attuatori, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti alle suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a loro carico, ciascuno per quanto di rispettiva competenza.

**10.** Le disposizioni di cui ai precedenti commi 7 e 8 si applicheranno anche alle cessioni di cui al precedente comma 3.

**11.** I Soggetti Attuatori si impegnano a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Milano qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree cedute dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

**12.** Allo scopo di perseguire la finalità pubblica di un miglior disegno urbano, il Comune di Milano retrocede ai Soggetti Attuatori le aree meglio identificate alla Tav. [●], originariamente cedute con la Convenzione originaria.

**13.** Come meglio indicato al seguente art. 13, comma 7, il Comune di Milano si impegna a mettere a disposizione di MSG, entro e non oltre il 1/10/2021, in conformità con il Cronoprogramma, tutte le aree



esterne all'Ambito libere da persone e cose, ai fini di permettere la corretta e tempestiva realizzazione da parte di MSG delle opere di cui al successivo art. 8.

**14.** Le cessioni delle aree esterne all'Ambito della Variante al PII catastalmente identificate al Foglio 564 Mapp. 321, 322, 323, 327 intervengono al netto dei relativi diritti volumetrici, di cui MSG si riserva l'utilizzo in conformità della vigente disciplina di legge e regolamentare. I Mapp. 321, 322, 323 e 327 risultano attualmente classificati tra le aree destinate a verde urbano di nuova previsione, di cui all'art. 8.4 del Piano dei Servizi del PGT Vigente; quota parte del Mapp. 327 risulta altresì classificato tra gli spazi a vocazione pedonale di cui all'art. 15.6 del Piano delle Regole del PGT Vigente. Dei relativi diritti volumetrici, contestualmente alla stipula della presente Convenzione, il Comune di Milano rilascia il certificato di attribuzione della relativa capacità edificatoria.

#### **Articolo 7 - Verifica dotazioni territoriali e servizi costruiti.**

**1.** Si dà atto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale complessivamente generata dalle previsioni insediative della presente Variante al PII è soddisfatta mediante le cessioni, gli asservimenti e l'assoggettamento al Regolamento d'Uso dei parcheggi di cui al precedente art. 6, per una superficie complessiva di mq [●].

**2.** La dotazione di cui al precedente comma è altresì soddisfatta attraverso la cessione delle aree già trasferite all'Amministrazione comunale in attuazione della Convenzione Originaria - e non oggetto di retrocessione in base alla presente Convenzione - e destinate ad urbanizzazione secondaria per una superficie di mq [●].

**3.** Ai fini del soddisfacimento della dotazione di cui al precedente comma 1 vanno tenuti inoltre in considerazione i servizi di interesse generale o di attrezzature pubbliche realizzati da MSG, a propria cura e spese (asilo nido e scuola materna di via Savinio e chiosco del Parco Trapezio) per un importo di euro 2.673.362,00 ed equivalenti a mq 23.387 di superficie monetizzata.

**4.** Concorre infine al reperimento delle suddette dotazioni la futura realizzazione delle scuole secondarie di primo grado, a cura e spese di MSG, se del caso anche mediante il soggetto terzo previsto dal successivo art. 9.1 di servizi di interesse generale o di attrezzature pubbliche per un importo stimato in euro [●] ed equivalente a mq [●] di superficie monetizzata. In considerazione di quanto riportato al precedente art. 1, commi 5 e 6, si dà atto che le dotazioni territoriali reperite nelle forme sopra indicate, soddisfano integralmente anche la quota di standard generata dalle previsioni insediative di titolarità di Esselunga.

**5.** Alla luce di quanto considerato nei quattro commi precedenti si dà atto che la dotazione complessiva della presente Variante al PII è pari a complessivi mq 788.935 (mq 567.600 + 131.859 + 23.387 + 66.089), dotazione superiore alla dotazione richiesta e corrispondente a mq 758.499.

**6.** Entro 3 (tre) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, le Parti potranno confermare o variare la tipologia dei servizi costruiti (i "**Servizi Costruiti**" meglio definiti nell'art. 2, comma 1, lett. g) delle NTA della Variante al PII), senza che ciò costituisca maggior aggravio di costi in capo ai Soggetti Attuatori.

**7.** Ai sensi del comma precedente, i Soggetti Attuatori, previa intesa con il Comune da prestarsi nelle forme di legge, potranno condividere una diversa localizzazione dei Servizi Costruiti correlata con le varie UCP, fermo restando che, in base a quanto indicato al precedente art. 1, comma 5, l'effettiva realizzazione degli stessi resterà ad esclusivi oneri, cura e spese di MSG, oppure potranno soddisfare l'equivalente domanda di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attraverso le modalità ammesse in alternativa dalla normativa vigente.



8. Ai fini del rilascio dei permessi di costruire relativi alle strutture di cui al precedente art. 6 ed ai parcheggi pertinenziali privati (anche in eccedenza rispetto alla dotazione minima di legge) non è dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001.

#### **Articolo 8 - Opere Infrastrutturali**

1. La Variante al PII prevede indissolubilmente e con le risorse generate dalla stessa la realizzazione delle seguenti opere pubbliche infrastrutturali, come indicato nella relazione economica (la "**Relazione economica**"), elaborato [●]:

- a) Tangenziale Est Milano - riorganizzazione/ampliamento dello svincolo di Mecenate, per un costo ad oggi stimato in euro 3.039.946,58 per le parti ricadenti in giurisdizione comunale ed euro 11.789.061,13 per le parti ricadenti in giurisdizione diversa da quella comunale;
- b) Strada Provinciale (ex Statale) Paullese - riqualificazione lotto I, per un costo ad oggi stimato in euro 735.109,49 e Strada Provinciale Paullese - lotto II (lotto di penetrazione urbana), per un costo ad oggi stimato in euro 20.703.549,39;
- c) Città di Milano - collegamento tramviario, per un costo ad oggi stimato in euro 35.091.030,74 per l'armamento della linea ed in euro 20.000.000,00 per il materiale rotabile.

2. Le opere di cui al precedente comma 1, lettere a) e c), oltre che lettera b) limitatamente al lotto I, costituiscono condizione necessaria rispetto all'apertura al pubblico dell'Arena e devono pertanto entrare in esercizio antecedentemente all'evento Olimpico.

3. Il progetto definitivo delle opere di cui al punto 1. lettere a) e b) costituisce oggetto di separata Convenzione tra Comune di Milano, MilanoSerravalle-MilanoTangenziali S.p.A. e MSG, subordinata a preventivo assenso ministeriale, che ne regolerà i profili progettuali, realizzativi, gestionali e patrimoniali.

4. Il progetto definitivo dell'opera infrastrutturale di cui alla precedente lettera c) verrà assentito nell'ambito del procedimento finalizzato al rilascio del Provvedimento Autorizzatorio Unico Regionale (PAUR), attivato dai Soggetti Attuatori del PII, mentre i progetti definitivi di cui alle lettere a) e b) verranno approvati da parte del Comune di Milano ovvero da altri soggetti previsti dalla normativa. Si segnala inoltre che sono allegati alla presente Convenzione i progetti definitivi delle opere infrastrutturali di cui alle lettere a), b) e c) del precedente comma 1. Diversamente, i progetti definitivi delle ulteriori opere di urbanizzazione saranno predisposti da MSG in sede di attuazione della Variante al PII e conformemente alle tempistiche previste dal Cronoprogramma del PII, in conformità a quanto meglio precisato all'art. 9, comma 1.

5. Ove non diversamente disposto da legislazione speciale, la realizzazione delle opere di cui al punto 1. procederà secondo i seguenti criteri, nel rispetto del *Codice dei Contratti*:

- a) per le opere di cui alle lettere a) e b) del precedente al comma 1, a cura di MSG, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dei Soggetti Attuatori per le parti realizzate in territorio del Comune di Milano e ricadenti in giurisdizione comunale corrispondenti ad Euro 3.039.946,58 per la Tangenziale Est Milano ed Euro 20.703.549,39 per il lotto II della Strada Provinciale Paullese; a cura di MSG a scomputo del contributo di sostenibilità infrastrutturale dovuto dai Soggetti Attuatori ai sensi della DGR n. 1193/2013 e/o con quota privata della sola MSG aggiuntiva rispetto al predetto contributo, per le parti ricadenti in giurisdizione diversa da quella comunale, di valore pari ad Euro 11.789.061,13 per la Tangenziale Est Milano e ad Euro 735.109,49 per il lotto I della Strada Provinciale Paullese;
- b) per l'opera di cui alla lettera c) del precedente comma 1, a cura di MSG, limitatamente all'armamento della linea per un costo stimato in Euro 35.091.030,74, a parziale compensazione del contributo commisurato al costo di costruzione dovuto dai Soggetti Attuatori trattandosi di





attrezzatura pubblica la cui realizzazione non è correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di legge e che risulta totalmente aggiuntiva rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, in conformità a quanto previsto dall'art. 46, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005, come meglio indicato alla precedente premessa WW. e al seguente art. 10; a cura e spese del Comune (ATM) per quanto riguarda il materiale rotabile, di importo stimato in Euro 20.000.000,00.

Resta inteso che MSG – con riferimento alle parti di opere da realizzare a sua cura, così come individuate nel presente comma 4 – ha facoltà di procedere anche mediante il soggetto terzo previsto dal successivo art. 9, comma 1.

**6.** La realizzazione dell'opera di cui al precedente comma 1 lett. b) è altresì disciplinata dall'art. 12 della Normativa di Variante.

### **Articolo 9 - Opere di urbanizzazione**

**1.** MSG, anche mediante un soggetto terzo, se del caso appositamente costituito e partecipato dalla stessa, il quale assumerà le funzioni di stazione appaltante e con il quale MSG resterà responsabile in via solidale, si impegna nei confronti del Comune di Milano a progettare e collaudare a propria cura e spese, nonché ad eseguire a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti da entrambi i Soggetti Attuatori, ove ammesso, le opere di urbanizzazione previste sulle aree indicate al precedente art. 6, in conformità ai computi metrici dei progetti preliminari approvati con la Variante al PII:

- Strade e sottoservizi per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 35.473.455,00
- Aree a verde per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 6.130.797,00
- Parco urbano per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 22.668.398,00
- Piazze e percorsi pedonali per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 6.863.119,00
- Plessi scolastici destinati all'istruzione primaria, per un costo complessivo indicativamente stimato in euro 15.025.168

come preliminarmente definiti nella Tavola [●].

Oltre alla realizzazione delle suddette opere a scomputo, MSG si impegna a corrispondere al Comune di Milano i seguenti contributi:

- Contributo per la realizzazione di un plesso scolastico destinato all'istruzione secondaria di primo grado nel quartiere di Merezzate per un importo complessivo di euro 3.606.040. Le Parti danno atto che il relativo importo verrà corrisposto a semplice richiesta del Comune di Milano, entro e non oltre 30 giorni dalla stessa, entro e non oltre il 1° luglio 2026 in conformità con il Cronoprogramma, a compensazione degli oneri di urbanizzazione dovuti.

- Contributo per gli interventi di bonifica su aree esterne alla Variante al PII (meglio identificate alla Tav. [●]) propedeutici alla realizzazione dell'infrastruttura di cui al precedente art. 8, comma 1, lett. a), per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 1.500.000,00. La realizzazione dei predetti interventi propedeutici sarà a cura di MSG mediante l'applicazione del regime derogatorio previsto dall'art. 2, comma 4, del D.L. n. 76/2020 (come convertito con la L. 120/2020), in quanto applicabile. Le Parti concordano che il Comune di Milano, entro e non oltre il 1/10/2021, in coerenza con il Cronoprogramma, metta a disposizione di MSG le aree per la realizzazione delle attività di caratterizzazione propedeutiche agli interventi di bonifica di cui al presente comma. Resta parimenti inteso tra le Parti che la consegna delle relative aree, libere da persone e cose, avvenga effettivamente entro e non oltre il 1/12/2021, in conformità con il



Cronoprogramma. Qualora la consegna delle aree non avvenisse nei tempi previsti, MSG si impegna a corrispondere al Comune di Milano il contributo quantificato come sopra, restando infine inteso che, in tal caso, il Comune di Milano si assumerà l'onere di provvedere alla realizzazione dei predetti interventi di bonifica propedeutici alla realizzazione dell'opera di cui al precedente art. 8, comma 1, lett. a).

**2.** MSG si impegna, inoltre, nei confronti del Comune di Milano, a progettare, eseguire e collaudare a sua cura e spese e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, i Parcheggi Regolamentati di cui al precedente art. 6, in conformità ai progetti preliminari e ai computi approvati con la Variante al PII per un importo complessivo di spesa stimato in euro 88.472.836,00.

**3.** Le Parti danno atto che i costi delle opere sopra indicate al comma 1 sono riportati nella Relazione economica allegata alla Variante al PII. Tali costi hanno un carattere indicativo.

**4.** Resta inteso tra le Parti che i progetti preliminari e definitivi delle opere di urbanizzazione di cui al presente articolo verranno adeguati, in sede di richiesta dei relativi titoli edilizi, alle eventuali modifiche planivolumetriche intercorse.

**5.** I permessi di costruire per le opere di urbanizzazione hanno carattere gratuito ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c, del D.P.R. n. 380/2001.

**6.** Al fine dello scomputo dei costi delle opere indicate al comma 3 dagli oneri di urbanizzazione, le opere stesse saranno quantificate applicando il "prezzario regionale delle opere pubbliche della Lombardia" vigente alla data di rilascio dei permessi di costruire. Per quanto non espressamente previsto dal listino in parola, i costi delle opere verranno quantificati sulla base delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche.

**7.** In considerazione dell'elevato impegno economico dei Soggetti Attuatori nella realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei Servizi Costruiti lo scomputo di cui ai commi precedenti potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria. Del pari, ai fini del riconoscimento del valore effettivo delle opere di urbanizzazione a scomputo - i cui valori saranno comunque validati dal Comune di Milano in sede di rilascio dei relativi titoli edilizi - non si applica alcun coefficiente di riduzione rispetto all'importo totale risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto definitivo, per via della necessità di garantire la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi di realizzazione delle opere pubbliche, sussistendo già un carico di oneri contributivi ben superiore a quanto dovuto per legge.

**8.** Ai sensi dell'art. 38, comma 7 bis, della L.R. n. 12/2005, ove la richiesta del permesso di costruire, ovvero la SCIA per la realizzazione degli interventi privati siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione della Variante al PII (e dunque entro il \_\_\_\_\_), l'ammontare dei relativi oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà determinato con riguardo al momento dell'approvazione della Variante al PII stessa.

**9.** Le opere previste nella presente convenzione, alla cui esecuzione è tenuta la sola MSG in relazione a quanto previsto al precedente art. 1, comma 5, costituiscono, in parte, attuazione di obblighi urbanizzativi connessi alla realizzazione dell'insediamento privato, in osservanza dei generali obblighi di legge e a scomputo dei relativi oneri dovuti da entrambi i Soggetti Attuatori e, in parte (per quanto meglio individuato nella Tavola [●]), obblighi assunti da MSG al fine di garantire la qualità infrastrutturale dell'insediamento e per partecipare al conseguimento degli obiettivi territoriali e di rigenerazione sottesi all'Accordo di Programma di cui alle premesse, senza alcuna connessione con lo scomputo di oneri.

**10.** Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinato in sede di rilascio dei permessi di costruire sulla base del computo metrico estimativo stilato ai sensi del [...] e da allegare ai singoli progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la



differenza di spesa, fino all'importo massimo indicato nella Relazione economica (Tab. [●]), resterà comunque a carico di MSG al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.

**11.** Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui è previsto lo scomputo con la presente convenzione risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano da MSG all'esito della verifica della copertura degli oneri, la quale sarà comunque effettuata in relazione alla complessiva dotazione infrastrutturale del PII, di modo che all'eventuale pagamento del contributo non scomputato si proceda solo allorquando non residuino più opere da realizzare di cui sia previsto lo scomputo.

**12.** In considerazione di quanto riportato al precedente art. 1, commi 5 e 6, resta inteso che Esselunga avrà il diritto di scomputare integralmente l'ammontare degli oneri di urbanizzazione, primaria e secondaria, dovuti al Comune di Milano per il rilascio dei titoli edilizi degli interventi di sua titolarità dai costi delle opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione che dovranno essere realizzate da MSG in base ai precedenti commi del presente articolo. Per le medesime ragioni, nell'ipotesi di cui al comma 10, l'eventuale obbligo di corrispondere la quota differenziale di oneri non scomputati resterà in capo alla sola MSG anche con riferimento all'edificazione di Esselunga. Nei limiti di quanto ammesso dal successivo art. 10 e dalla vigente normativa, Esselunga avrà infine il diritto di compensare il costo di costruzione dovuto per la realizzazione degli interventi di propria titolarità dal costo delle opere per le quali è consentita tale facoltà.

#### **Articolo 10 – Servizi, opere e infrastrutture a compensazione del contributo sul Costo di Costruzione**

**1.** La Variante al PII contempla la realizzazione a cura di MSG e con le modalità meglio specificate al seguente comma - sulla base della progettazione definitiva già predisposta e di quella esecutiva che la stessa si obbliga a predisporre - dell'armamento della linea tramviaria, opera meglio identificata nella Tav. PR55, per un importo complessivo di spesa indicativamente stimato in euro 35.091.031,00.

**2.** Trattandosi di attrezzatura pubblica realizzata a titolo aggiuntivo rispetto al fabbisogno di dotazioni generate dalle funzioni private di previsto insediamento, integralmente soddisfatto nei termini di cui ai precedenti artt. 6 e 7, MSG si impegna a realizzare detta opera ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1 bis, della L.R. n. 12/2005, come modificata dalla L.R. n. 18/2019, a valere sul contributo afferente il costo di costruzione generato dai titoli edilizi di spettanza di entrambi i Soggetti Attuatori, nel rispetto della vigente disciplina in materia di affidamento dei lavori.

**3.** Fermo l'impegno di cui al precedente comma 2, in ipotesi di sopravvenienza di nuove disposizioni in materia di opere olimpiche o comunque di mutamento del quadro normativo di riferimento, il Comune di Milano si riserva sin d'ora di sollevare MSG dall'obbligazione di fare come sopra assunta, sostituendosi alla medesima nel corrispondente impegno ed eventualmente subentrando alla stessa MSG, ovvero al soggetto terzo di cui al precedente art. 9, comma 1, nell'ambito della procedura per l'affidamento delle relative opere che medio tempore dovesse essere stata indetta sulla base del titolo edilizio rilasciato nell'ambito del PAUR. In tal caso, rimarrà fermo l'obbligo dei Soggetti Attuatori al versamento integrale del contributo afferente il costo di costruzione (salvo riconoscimento dei costi eventualmente già sostenuti), che la sola MSG si impegna a corrispondere in via anticipata rispetto al rilascio dei singoli titoli edilizi per interventi privati, sulla base del progetto approvato in sede di PAUR.

**4.** Nell'ipotesi di cui al precedente comma 3, qualora dopo l'anticipazione del costo di costruzione sull'edificazione di sua titolarità MSG ceda a terzi le aree destinatarie di questa edificazione, al fine del rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi privati, il terzo acquirente interessato, è



tenuto a dare evidenza all'Amministrazione comunale dell'effettiva corresponsione a MSG del contributo afferente il costo di costruzione.

**5.** Le Parti concordano infine che qualora l'importo di spesa stimato per l'armamento della linea tramviaria dovesse subire degli scostamenti rispetto al costo previsto all'interno del presente atto e/o emergesse la necessità di lavori aggiuntivi rispetto a quanto originariamente previsto, il maggior costo e/o il valore dei lavori aggiuntivi saranno posti a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione fino al raggiungimento del relativo importo massimo stabilito nella relazione economica (elaborato [●]).

**6.** Il Comune di Milano assicura l'entrata in esercizio della tramvia in concomitanza con l'apertura dell'Arena e comunque entro l'evento Olimpico.

**7.** In conformità con l'art. 4.4 dell'Atto Integrativo, le Parti concordano sin d'ora che, con riferimento all'opera di cui al precedente art. 8, comma 1, lett. a) - che verrà approvato nelle forme di legge una volta divenuta efficace la presente Variante al PII - qualora in fase esecutiva e di monitoraggio venisse dimostrato, in contraddittorio con i Soggetti Attuatori e Milano-Serravalle, che l'insediamento costruito in attuazione della Variante al PII possa generare delle criticità viabilistiche sul tratto autostradale della A51 ricompreso tra lo Svincolo di Forlanini e lo svincolo di C.A.M.M. della A51 e sul tratto correlato di viale Forlanini, non preesistenti e, allo stato, non prevedibili rispetto agli interventi assentiti dalla stessa Variante al PII, la realizzazione delle eventuali ulteriori opere di mitigazione viabilistica che dovessero essere ritenute strettamente necessarie al fine di ottemperare alle prescrizioni VIA, verrà finanziata anche mediante l'utilizzo di risorse della Variante al PII, in modo totalmente aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione o anche a valere su utilità non direttamente prodotte dalla Variante medesima. Resta inteso tra le Parti che - come stabilito al precedente art. 1, comma 5 - Esselunga resterà comunque estranea a qualsiasi obbligo di finanziamento. Resta parimenti inteso tra le Parti che il monitoraggio, l'individuazione delle opere di mitigazione e la realizzazione delle stesse, dovranno salvaguardare la continuità dell'esercizio delle attività commerciali ed economiche assentite dalla Variante. Le eventuali correlate modifiche al planivolumetrico del PII, conseguenti agli esiti istruttori sulla progettazione delle opere in sede di presentazione dei relativi titoli edilizi, non costituiranno variante al PII medesimo né all'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma.

#### **Articolo 11 – Arena**

**1.** Tra gli impianti olimpici identificati nel *Dossier di Candidatura* di <Milano Cortina 2026>, la cui realizzazione viene disciplinata da *speciale legislazione*, è compreso l'impianto Arena previsto all'interno dell'ambito di intervento; alla luce delle definizioni di cui all'articolo 4.2 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT Vigente, detto impianto di ragione privata viene qualificato ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 come attrezzatura privata di interesse pubblico non costituente standard urbanistico.

**2.** Si dà atto, in particolare, che per effetto dell'assegnazione delle Olimpiadi 2026 alle Città di Milano e Cortina, l'impianto è individuato quale sede olimpica dedicata allo svolgimento di alcune gare relative all'evento Olimpico.

**3.** Il progetto di sviluppo del Programma prevede pertanto la realizzazione - a cura e spese di MSG o suoi aventi causa - di un'attrezzatura destinata ad eventi per lo spettacolo, lo sport e il tempo libero per una capienza indicativa pari a 16.000 posti (l'“**Arena**”) nell'area indicata in tinta [●] sulla planimetria catastale in scala [●] allegata al presente atto sotto [●] (Tavola [●] Azzonamento Funzionale - Tavola Tematica Arena).

**4.** L'Arena sarà:



- realizzata da MSG o suoi aventi causa nel rispetto dei tempi previsti dal cronoprogramma allegato al presente atto sotto [●] (Tav. [●]) e sarà catastalmente individuata con apposito atto, a seguito della ultimazione e del collaudo della stessa;

- oggetto di regolamentazione d'uso ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005, dell'art. 4 delle NTA del Piano di Servizi del PGT Vigente, mediante la sottoscrizione di apposita convenzione (la "**Convenzione Arena**"), che disciplinerà i seguenti profili:

- a) la concessione dell'Arena per lo svolgimento delle Olimpiadi 2026;
- b) l'esecuzione di interventi di adeguamento e ripristino dell'Arena in relazione allo svolgimento delle Olimpiadi 2026;
- c) l'eventuale uso per successivi eventi da concordare con il Comune e comunque con le limitazioni al suo utilizzo alla luce degli studi del traffico predisposti da MSG, anche per la salvaguardia dell'esercizio autostradale;

**5.** In ragione del suo convenzionamento, le superfici dell'Arena, compresi eventuali spazi relativi a servizi accessori rispetto al suo funzionamento (quali, a titolo meramente esemplificativo e comunque non esaustivo, spazi dedicati al merchandising, al servizio di ticketing, al centre management, alla somministrazione di alimenti e bevande) non sono computate nella SL assentita dal PII, ai sensi dell'art. 5, comma 6, delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente.

**6.** Resta inteso che, trattandosi di un'opera privata, la realizzazione dell'Arena non sarà soggetta alle disposizioni del D.lgs. 50/2016. Le garanzie in merito alla realizzazione dell'Arena, nonché i meccanismi previsti in caso di sua mancata realizzazione o in caso di ritardi superiori a 120 giorni sui termini intermedi previsti dal relativo cronoprogramma imputabili a MSG, sono meglio specificati al seguente art. 21, comma 2, lett. c). Fermo restando quanto previsto al precedente art. 8, comma 1bis, le Parti riconoscono che MSG non sarà responsabile per gli eventuali ritardi nell'istruttoria svolta dagli enti competenti per il rilascio dei titoli autorizzatori che comportino un discostamento rispetto al Cronoprogramma.

## **Articolo 12 - Nuovo Campus Conservatorio**

**1.** Il progetto di sviluppo prevede la realizzazione del Nuovo Campus Conservatorio nell'area indicata in tinta [●] sulla planimetria catastale in scala [●] allegata al presente atto sotto [●] (Tavola [●]). Ai sensi del Protocollo di Intesa di cui alla premessa LLL., la realizzazione del Nuovo Campus sarà a cura e spese del Conservatorio di Milano.

**2.** MSG si impegna con successivo atto a trasferire al Comune di Milano la proprietà delle aree di cui al precedente comma, a condizione che, entro 2 anni dalla stipula della presente convenzione, il citato Protocollo di Intesa sia convertito in un formale contratto che regoli i tempi e i modi di costruzione e di successiva gestione del Nuovo Campus. Diversamente, le Parti concorderanno la realizzazione di altro servizio pubblico o di interesse pubblico o generale.

**3.** Alla luce delle definizioni di cui all'articolo 4 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del PGT Vigente, il Nuovo Campus Conservatorio viene qualificato ai sensi dell'art. 9, comma 10, della L.R. n. 12/2005 come attrezzatura di interesse pubblico; pertanto, le relative superfici, compresi eventuali spazi a servizi accessori rispetto al suo funzionamento, non sono computate nella SL assentita dalla Variante PII, ai sensi dell'art. 5, comma 6, delle NTA del Piano delle Regole del PGT Vigente.

**4.** Resta, pertanto, inteso che l'area da cedere al Conservatorio si intenderà priva di potenzialità edificatorie con possibilità di realizzare sulla stessa esclusivamente il Nuovo Campus Conservatorio o altre attrezzature di interesse pubblico non computabili nella SL assentita dalla Variante PII, come previsto al precedente art. 7, comma 6.



### **Articolo 13 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione**

**1.** Fatte salve le specifiche previsioni per la realizzazione e la gestione delle opere oggetto di separato Regolamento d'Uso (Parcheggi Regolamentati) di cui al precedente art. 6, comma 2, le seguenti disposizioni si applicano alla realizzazione e alla gestione delle opere di urbanizzazione previste dalla Variante al PII.

**2.** Per ogni UCP che include interventi urbanizzativi, MSG si obbliga a trasmettere al Comune, in conformità al Cronoprogramma e all'atto della presentazione del relativo Progetto di Coordinamento (come appositamente definito nelle NTA), un programma temporale relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione inserite nella UCP stessa. Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione esterne all'ambito di PII, MSG si obbliga conformemente al Cronoprogramma e comunque entro sei mesi dalla stipula della presente Convenzione a trasmettere al Comune, conformemente al Cronoprogramma, il programma temporale della UCP 21E comprensivo delle previsioni relative alla realizzazione dello svincolo della tangenziale est di Via Mecenate e di quelle relative alla realizzazione della nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini, nonché il programma temporale della UCP 21G comprensivo delle previsioni relative alla realizzazione del I e del II lotto della SP Paullese.

**3.** I programmi temporali dovranno tenere conto, ai fini della loro presentazione, del cronoprogramma generale indicativo di cui alla Tav PR57, in relazione alla concatenazione tra le opere private e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**4.** Dato atto che i progetti definitivi delle opere di cui al precedente art. 8 sono allegati alla presente Convenzione, i termini per la presentazione dei progetti definitivi delle ulteriori opere saranno indicati nei programmi temporali delle UCP di cui ai precedenti commi 2 e 3. Nei programmi temporali saranno altresì fissate le scadenze per la presentazione delle richieste di permesso di costruire, o altro titolo abilitativo, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie. Resta inteso tra le Parti che, al fine di garantire la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e degli interventi privati ai quali dette opere afferiscono, nonché al fine di consentire la contestuale valutazione dei progetti delle opere di urbanizzazione primaria e dei correlati interventi privati, le richieste di rilascio dei titoli abilitativi edilizi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere presentate contestualmente alle richieste di rilascio ovvero alla presentazione dei titoli abilitativi edilizi per la realizzazione degli edifici cui dette opere afferiscono per la relativa UCP.

**5.** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria da eseguirsi a scomputo oneri, a cura di MSG, dovrà essere ultimata entro il termine previsto dal Cronoprogramma e, più specificamente, dai programmi temporali relativi a ciascuna UCP.

**6.** Le opere di cui ai precedenti commi dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione, ove previsti, e dovranno altresì riguardare eventuali adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune in sede di esame dei progetti definitivi e di rilascio dei permessi di costruire o di formazione dei titoli equipollenti.

**7.** Laddove il progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione poste a carico di MSG preveda l'esecuzione di interventi su aree di proprietà comunale, il Comune si impegna a mettere gratuitamente a disposizione di quest'ultima, entro e non oltre il 1/10/2021 e in conformità con il Cronoprogramma, le aree stesse e tutte le aree eventualmente necessarie all'installazione del cantiere e alla realizzazione dell'intervento. Le aree, anche se esterne al perimetro della Variante al PII purché oggetto della stessa, dovranno essere consegnate a MSG libere da persone, cose, rifiuti, manufatti e da ogni altro elemento che possa ostacolare la realizzazione delle opere di cui al presente articolo. Fatto salvo quanto espressamente previsto al precedente art. 9, comma 1, il Comune si impegna a fornire prova, al momento della consegna delle aree, che gli obiettivi di qualità dei suoli siano coerenti con la realizzazione



delle opere previste, in armonia con i principi e le norme comunitarie, nonché ai sensi del D. Lgs. 152/2006.

**8.** Si precisa che le opere su aree esterne all'Ambito di cui al comma precedente sono individuate nella tavola PR01. Le Parti riconoscono che non potranno essere aggiunte in fase attuativa ulteriori opere a carico dei Soggetti Attuatori.

**9.** Le Parti concordano che qualora, in fase di attuazione, dovessero risultare eventuali risparmi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al presente comma, essi saranno destinati da parte di MSG alla riqualificazione delle aree a verde esterne all'Ambito oggetto del parere [●].

**10.** Il Comune di Milano si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi.

**11.** Il collaudo d'ogni singola opera o parti/stralci d'opera funzionalmente autonome sarà eseguito da tecnici nominati dalla stazione appaltante che ha affidato la realizzazione della stessa opera e dovrà essere completato e approvato entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo. Decorso inutilmente il suddetto termine senza una determinazione espressa, il collaudo si intenderà approvato. Entro tre mesi dal rilascio del certificato di collaudo relativo alle opere di urbanizzazione, le opere stesse e la detenzione delle aree interessate verranno trasferite al Comune di Milano, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra MSG ed il Comune. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico di MSG.

#### **Articolo 14 - La gestione del verde pubblico**

**1.** MSG si impegna per sé e per i propri aventi causa a realizzare sulle aree oggetto di cessione di cui all'art. 6, opere a verde per una superficie complessiva pari a [●], di cui mq [●] destinati alla realizzazione del parco pubblico urbano, meglio identificato nella tav. PR12 (il "Parco"), il quale costituisce un elemento prescrittivo vincolante della Variante al PII.

**2.** Il Parco sarà realizzato per stralci funzionali da MSG e dai suoi aventi causa e, di conseguenza, l'apertura al pubblico dello stesso verrà effettuata in fasi progressive. L'apertura al pubblico delle porzioni del Parco che verranno progressivamente realizzate sarà condotta durante il periodo di attuazione della Variante al PII a condizione del previo completamento delle opere e della previa cessione delle porzioni stesse. Al termine dei lavori di realizzazione del Parco, previo collaudo positivo, MSG e il Comune sottoscrivono il verbale di consegna delle aree al Comune con la contestuale messa a disposizione delle aree medesime a favore del soggetto gestore, come verrà meglio specificato nel seguente comma.

**3.** MSG, anche tramite un soggetto terzo, assume l'onere di manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco – compresi i giochi, le attrezzature e la fornitura di acqua e di energia elettrica per l'impianto di irrigazione – per un periodo di 5 (cinque) anni decorrente dalla data del verbale di ultimazione dei lavori di ogni singola porzione e avente riferimento a ciascuna delle porzioni man mano realizzate. Le Parti concordano che, anche prima della scadenza del predetto termine, MSG avrà la facoltà di presentare al Comune di Milano una proposta di sponsorizzazione avente ad oggetto la gestione e la manutenzione (ordinaria e straordinaria) del Parco, inteso nella sua interezza, nonché delle aree a verde interne all'Ambito, ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 50/2016. Resta inteso tra le Parti che l'anzidetto onere di manutenzione quinquennale non potrà essere considerato tra i costi da bilanciarsi con i ricavi prodotti dalla proposta di sponsorizzazione, la quale dovrà avere ad oggetto anche il ripristino di eventuali atti vandalici, il cui costo sarà stimato sulla base dei costi storici per la gestione di analoghe aree a parco. Il Comune si impegna a valutare tale proposta di sponsorizzazione, purché in conformità con le apposite



linee guida comunali sulla sponsorizzazione di cui alle deliberazioni di Giunta comunale nn. 1020/2018 e 658/2020 e con le procedure ivi previste.

**4.** La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico verrà regolata mediante la sottoscrizione di apposito regolamento (il "Regolamento d'Uso del Verde Pubblico"). Il Regolamento d'Uso del Verde Pubblico, fatta salva la disciplina specifica di alcune caratteristiche tipiche del progetto, recepirà il Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato del Comune di Milano e sarà basato sul piano economico finanziario previsto per questa specifica attività, riportato nell'Appendice della Relazione economica, in modo da garantirne la sostenibilità economico-finanziaria.

**5.** La medesima facoltà di cui al precedente comma 3 promozione di attività aggiuntive e valorizzazione mediante insediamento di funzioni private è concessa a MSG o suoi aventi causa anche con riferimento alle aree pedonali di uso pubblico identificate nella Tav. [●] allegata al presente atto. **5.** A seguito dell'ultimazione della sistemazione a verde sulle aree di cui si tratta, per tutto il periodo in cui la relativa manutenzione è posta a carico di MSG o suoi aventi causa, qualsiasi proposta di ulteriore intervento diverso da quelli di manutenzione dovrà essere preventivamente verificata dai competenti Settori comunali secondo le procedure previste dai relativi regolamenti comunali.

**6.** Le aree dovranno essere mantenute in buone condizioni, tali da garantire una continua fruibilità sia degli impianti vegetali, sia della struttura.

**7.** Gli interventi manutentivi dovranno essere condotti nei modi più idonei per conservare in perfetta efficienza le sistemazioni a verde ed il relativo patrimonio vegetale e strutturale (impianti, pavimentazioni, panchine, giochi, ecc.), secondo quanto previsto dal Regolamento d'uso e tutela del verde pubblico e privato del Comune di Milano.

**8.** Le Parti concordano che la manutenzione delle aree a verde già realizzate all'interno delle Porzioni Concluse rimane in capo a MSG secondo le modalità di cui all'art. 10, comma 10, della Convenzione originaria da aversi qui per trascritto, e fatta in ogni caso salva la facoltà di formulare una proposta di sponsorizzazione ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs. 50/2016.

**9.** Qualora, a seguito della proposta di sponsorizzazione di cui al precedente comma 3, la gestione del Parco venisse affidata ad un soggetto diverso da MSG o suoi aventi causa, il controvalore dell'onere manutentivo che residuasse rispetto al periodo quinquennale previsto dovrà essere monetizzato in favore del Comune di Milano, ovvero potrà essere destinato in accordo tra le Parti per la riqualificazione delle aree a verde indicate nella planimetria oggetto del parere [●].

#### **Articolo 15 - Museo per il Bambino**

**1.** Sull'area appositamente individuata nella Tav. PR12 è prevista la realizzazione della struttura museale denominata "Museo per il Bambino".

**2.** MSG si impegna a cedere l'area sopra indicata al Comune al momento della formazione del titolo abilitativo per la realizzazione del Museo. Fintantoché l'Amministrazione non avrà avviato il procedimento per la realizzazione del Museo, MSG avrà la facoltà di sistemare la relativa area a verde elementare, anche per l'esercizio di attività temporanee ai sensi del precedente articolo 6, comma 8.

#### **Articolo 16 - Bonifiche**

MSG si impegna a realizzare tutti gli interventi di bonifica, messa in sicurezza e monitoraggio delle aree dell'Ambito interessate dal Progetto Operativo di Bonifica approvato, secondo quanto previsto dalle relative autorizzazioni ambientali per come definitivamente consolidatesi, e conformemente al cronoprogramma degli interventi previsti nel Progetto Operativo di Bonifica.

Esselunga non assume, quindi, alcuna obbligazione relativamente ai predetti interventi di bonifica, messa in sicurezza e monitoraggio.





In considerazione di quanto innanzi indicato, in ipotesi di eventuale inadempimento da parte di MSG agli obblighi di realizzazione degli interventi di bonifica, messa in sicurezza e monitoraggio convenzionalmente assunti, il Comune si impegna ad escutere le garanzie rilasciate da MSG nell'ambito del procedimento ambientale prioritariamente rispetto all'attivazione di qualsiasi altro strumento di garanzia e di privilegio previsto dall'ordinamento.

#### **Articolo 17 - Struttura dedicata per l'attuazione degli interventi**

- 1.** Considerata l'avvenuta aggiudicazione alla città di Milano delle Olimpiadi 2026, con previsione di utilizzo dell'Arena per lo svolgimento di alcune manifestazioni sportive nell'ambito del predetto evento olimpico, nel caso dovessero intervenire specifiche disposizioni legislative sovraordinate, il Comune, comunicherà a MSG i riferimenti dell'Ufficio e dei relativi soggetti responsabili che saranno dedicati alla gestione dei procedimenti necessari all'attuazione degli interventi pubblici e privati nelle varie UCP.
- 2.** In particolare, si prevede che detti procedimenti debbano concludersi con il rilascio del titolo abilitativo richiesto entro i termini previsti dalle disposizioni di legge sovraordinate.
- 3.** Sempre in considerazione dell'avvenuta aggiudicazione delle Olimpiadi 2026, al fine di assicurare la buona riuscita del predetto evento, MSG si rende sin d'ora disponibile a concordare modifiche e correttivi al progetto che consentano l'insediamento di ulteriori funzioni legate alle manifestazioni olimpiche, a condizione che tali modifiche e correttivi non incidano negativamente né sul complessivo equilibrio economico-finanziario, né sulle tempistiche di attuazione del progetto di sviluppo previsto dalla Variante.
- 4.** Resta salva la facoltà di MSG di individuare ulteriori azioni e misure al fine di garantire la sostenibilità del trasporto pubblico e del traffico veicolare, nonché la migliore gestione della sosta (quali, a titolo esemplificativo, misure di sharing modale, introduzione di zone a traffico limitato, convenzionamenti con parcheggi limitrofi all'area di intervento), le quali in ogni caso, non costituiranno variante al PII e potranno essere approvate dal Comune di Milano, previa specifica verifica della competenza procedimentale, mediante Determinazione Dirigenziale ai sensi dell'art. [●] delle NTA della Variante al PII. Resta inteso che, in base al precedente art. 1, comma 5, la concreta adozione di tali azioni e misure resterà ad esclusivi oneri, cura e spese di MSG.

#### **Articolo 18 - Modalità e tempi di attuazione della Variante**

- 1.** Gli interventi previsti dalla Variante dovranno avere inizio entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, che dovrà essere richiesto compatibilmente con il procedimento di bonifica. Gli interventi dovranno svolgersi nel rispetto del Cronoprogramma.
- 2.** I Soggetti Attuatori realizzeranno gli interventi di loro competenza attraverso appositi permessi di costruire, o altro titolo abilitativo, che potranno riguardare singole o più UMI ai sensi dell'art. 5 delle NTA della Variante al PII. Qualora il titolo abilitativo in questione riguardi due o più UMI, fatto salvo il termine di cui al precedente comma 1, gli interventi ivi assentiti dovranno essere completati entro cinque anni dall'inizio dei lavori.
- 3.** Contestualmente all'istanza di ogni permesso di costruire o altro titolo edilizio, qualora esso non sia conforme al Progetto di Coordinamento eventualmente presentato in precedenza in relazione alla UCP oggetto del titolo medesimo, dovrà essere presentato un Progetto di Coordinamento riguardante l'assetto dell'intera UCP, così da individuare il sedime definitivo dei fabbricati nell'ambito delle relative aree fondiarie nel rispetto di quanto previsto dall'art. 8 delle NTA della Variante al PII.
- 4.** Qualora la misurazione strumentale dell'area di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative allo standard non potranno essere ridotte e, in ogni caso, dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione primaria e secondaria previsto dal programma. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria.



## **Articolo 19 - Disciplina del commercio**

**1.** Il PII prevede l'insediamento di funzioni commerciali per una SL complessiva pari a complessivi 81.728,00 mq (comprensivi di 70.000 mq destinati a MSV e GSV e di 11.728 mq di esercizi di vicinato), di cui 4.306,00 mq già realizzati nel corso dell'attuazione del PII 2004 e 77.422,00 mq da attuare con la presente Variante.

La SL per funzioni commerciali dedotta nella Variante al PII è articolata secondo le seguenti quantità e qualificazioni ai sensi della vigente normativa regionale:

- mq 15.000 di SL, non ancora realizzati, per una grande struttura di vendita e/o una o più medie strutture di vendita (ciascuna dotata di superficie di vendita non superiore a mq 2.500) e/o esercizi di vicinato, eventualmente organizzate anche in forma unitaria, per il settore merceologico alimentare e non alimentare, all'interno della UCP 21D di titolarità di Esselunga;
- mq 55.000 di SL per una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria (centro commerciale/parco commerciale) per il settore merceologico alimentare e non alimentare, all'interno della UCP 21H;
- mq 11.728,00 per esercizi di vicinato (già comprensivi dei 4.306,00 mq già realizzati di cui al comma 1 del presente articolo).

**2.** Le Parti si danno reciprocamente atto che:

- relativamente alla UCP 21D, della Variante al PII, è/sono stata/e rilasciata/e ad Esselunga la/e autorizzazione/i commerciale/i n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_ [e n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_], per l'apertura di [•] per il settore merceologico alimentare e non alimentare avente/i superficie di vendita pari a mq \_\_\_\_\_.00 [e mq \_\_\_\_\_.00]. L'autorizzazione commerciale per la grande struttura di vendita è stata oggetto di pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e concorsi - n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, in conformità a quanto disposto dall'art. 6, comma 21, della L.R. n. 6/2010.
- relativamente all'UCP 21H, della Variante al PII, a seguito di parere favorevole della Conferenza dei Servizi ex art. 9 D.Lgs. n. 114/1998, il Comune ha rilasciato autorizzazione commerciale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, per l'apertura di una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria (centro commerciale/parco commerciale) per il settore merceologico alimentare e non alimentare avente superficie di vendita di pari a mq \_\_\_\_\_.000, così ripartita: \_\_\_\_ per il settore alimentare, \_\_\_\_ per il settore non alimentare. Detta autorizzazione commerciale è stata oggetto di pubblicazione sul BURL - Serie Avvisi e concorsi - n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_, in conformità a quanto disposto dall'art. 6, comma 21, della L.R. n. 6/2010.

**3.** È in facoltà dei Soggetti Attuatori utilizzare la SL prevista per singole medie strutture di vendita sopra richiamata, ai fini della attivazione di esercizi di vicinato.

**4.** Nondimeno, con riguardo alla funzione commerciale di vicinato restano integralmente applicabili le previsioni inerenti alla flessibilità funzionale della Variante di PII.

**5.** Come previsto negli atti unilaterali d'obbligo sulle misure mitigative e compensative dei diversi effetti d'impatto ai fini della sostenibilità di cui alla Deliberazione Giunta regionale 20 dicembre 2013 - n. X/1193 posto/i a corredo delle istanze di autorizzazioni commerciali per l'apertura delle grandi strutture di vendita sopra richiamate, le misure compensative per gli aspetti di natura infrastrutturale ed ambientale delle strutture stesse saranno sostenute dai Soggetti Attuatori, per quanto di rispettiva competenza, mediante la realizzazione degli interventi infrastrutturali previsti dal PII (svincolo di Mecenate per la parte ricadente in giurisdizione diversa da quella comunale e Lotto I della Pauslese) per una quota corrispondente ad un impegno finanziario, calcolato in misura dell'85% dell'impatto specifico dei rispettivi insediamenti commerciali, e stimato a titolo indicativo in euro 5.212.200 per le strutture commerciali riconducibili a MSG e in euro 1.674.500 per quelle di titolarità di Esselunga, secondo quanto



meglio precisato negli atti unilaterali d'obbligo stessi, senza alcun vincolo di solidarietà tra i Soggetti Attuatori.

#### **Articolo 20 - Edilizia residenziale sociale**

**1.** MSG cede al Comune di Milano che accetta l'area di mq [...] localizzata nelle UMI 901 e 902 della UCP 31N (meglio individuata nella Tav. PR12), affinché lo stesso Comune proceda, a propria cura e spese e secondo le modalità di legge, alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sociale avente SL pari a mq 13.665, conformemente alle previsioni dell'art. 4, comma 3, lett. a. delle NTA (l'“**Intervento ERS**”).

**2.** La cessione di cui al precedente comma concorre alla dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale prevista dalla Variante al PII, ai sensi del precedente art. 6, comma 3 e ai sensi dell'art. 9.1 della Normativa di Variante. In quanto tale deve intendersi assoggettata alla relativa disciplina, anche rispetto alla successiva fase attuativa della Variante al PII.

**3.** Qualora il Comune di Milano intenda procedere alla realizzazione dell'intervento di ERS sulle UMI 901 e 902 (facenti parte della UCP31N), il relativo soggetto attuatore, da individuarsi mediante le procedure di legge, non sarà considerato soggetto attuatore della Variante al PII ai sensi della presente Convenzione e delle NTA, spettando al Comune nei confronti di MSG ogni responsabilità rispetto all'attuazione del predetto intervento di ERS.

#### **Articolo 21 - Garanzie, penalità e decadenza**

**1.** Le fidejussioni rilasciate in relazione alla Convenzione Originaria si intendono annullate. I relativi originali vengono dunque riconsegnati ai Soggetti Attuatori, secondo quanto di rispettiva competenza, contestualmente alla firma della presente Convenzione.

**2.** Per quanto concerne le penali applicabili nei confronti di MSG, si fa espresso rinvio a quanto stabilito dal citato Accordo sottoscritto in data 16 febbraio 2021.

**3.** MSG, contestualmente alla stipula della Convenzione, presta a favore del Comune n. 3 (tre) fidejussioni a garanzia dei seguenti impegni convenzionali:

- a) realizzazione della nuova linea tranviaria Rogoredo – Forlanini
- b) adeguamento dello svincolo della tangenziale est di Via Mecenate,
- c) realizzazione del I e del II lotto della SP Paultese.

Le anzidette garanzie, rilasciate da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, rispettivamente per un importo pari a euro \_\_\_\_\_, euro \_\_\_\_\_ ed euro \_\_\_\_\_ corrispondono al 100% del costo di realizzazione delle rispettive opere.

Sulla base di quanto previsto dall'art. 3, comma 4, lett. e) dell'Accordo per la realizzazione del Pala Italia Santa Giulia, sottoscritto il 16 febbraio 2021, la fidejussione di cui alla precedente lett. a) è altresì a garanzia della penale pari al 10% del valore dell'Arena, comprensivo del valore del terreno su cui l'opera insiste, prevista dall'art. 3, comma 4, lett. d) dell'Accordo medesimo. Essa potrà essere escussa anche in caso di mancata realizzazione dell'Arena entro il termine di cui al Cronoprogramma allegato alla presente Convenzione o di ritardi superiori a 120 giorni rispetto ai termini intermedi di cui al medesimo Cronoprogramma che siano imputabili all'operatore dell'Arena o alla stessa MSG e siano tali da pregiudicare la possibilità di adempiere alla garanzia d'utilizzo presentata al CIO.

Fermo quanto appena precisato in merito alla garanzia dell'Arena, su richiesta di MSG e previa autorizzazione comunale, la garanzia per l'opera di cui alla lett. a) del presente comma potrà essere proporzionalmente ridotta in percentuale non superiore al 50% in base allo stato di avanzamento dei lavori; la garanzia sarà riconsegnata in originale a MSG al momento dell'approvazione del



certificato di collaudo dell'ultima delle due opere coperte dalla presente garanzia in conformità con il Cronoprogramma.

Le garanzie di cui alle lettere b) e c) del presente comma potranno essere proporzionalmente ridotte in percentuale non superiore all'80% in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta di MSG al Comune e previa autorizzazione comunale, che potrà essere negata solo per gravi motivi, e saranno riconsegnate in originale a MSG al momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere a cui ineriscono.

**4.** Fatto salvo quanto previsto dall'ultimo periodo dell'art. 1, comma 5, per ciascuna UCP il titolare del primo titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi previsti dalla UCP stessa presterà a favore del Comune garanzie di importo pari al 100% del valore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nella medesima UCP, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione, così come risultante dai relativi computi metrico-estimativi. Con esclusivo riferimento alla fattispecie disciplinata nel presente comma, relativamente alla UCP 21D il predetto obbligo si intenderà assolto con le garanzie che saranno preliminarmente rilasciate per le opere di urbanizzazione previste all'interno della UCP 21E, così come meglio specificato nell'allegato PR65. Le garanzie potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori e, comunque, saranno riconsegnate in originale al soggetto che le ha prestate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere a cui ineriscono.

**5.** Fermo restando quanto previsto ai commi che precedono, il titolare del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi su aree esterne all'Ambito della Variante al PII di cui al precedente art. 13, comma 8, al momento della presentazione del titolo abilitativo medesimo presterà a favore del Comune di Milano garanzie di importo pari al 100% del valore delle relative opere, così come risultante dai relativi computi metrico-estimativi. Dette garanzie potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori e, comunque, saranno riconsegnate in originale al soggetto che le ha prestate al momento dell'approvazione del certificato di collaudo delle opere a cui ineriscono.

**6.** In caso di violazione degli obblighi assunti da MSG, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi delle opere garantite saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli interventi infrastrutturali previsti dalla Variante al PII e non realizzati da MSG.

## **Articolo 22 - Miscellanea**

**1.** Fatta eccezione per gli eventuali trasferimenti che saranno effettuati tra Esselunga e MSG per una migliore definizione delle rispettive aree fondiari, in caso di trasferimento totale o parziale della proprietà o di altro diritto reale in relazione alle aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente, fermo restando quanto previsto al precedente art. 4, comma 6.

**2.** Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire o altri titoli edilizi, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante.

**3.** Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire o altri titoli edilizi, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.



**4.** Pertanto, fermo restando quanto previsto al precedente art. 1, commi 5 e 6, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e, se diverso da quest'ultimo, al titolare dei permessi di costruire o altro titolo edilizio come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

#### **Articolo 23 - Validità**

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 93, comma 1, secondo capoverso e 87, comma 3, della L.R. n. 12/2005, la presente convenzione ha validità di 15 (quindici) anni dalla data della sua stipulazione.

#### **Articolo 24 - Spese e tasse**

**1.** Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico di MSG e suoi eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica e dodici copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico di MSG tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione con il presente atto e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

#### **Articolo 25 – Certificato di destinazione urbanistica**

**1.** Ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/2001 viene allegato al presente atto il certificato di destinazione urbanistica relativo alle aree oggetto della Variante al PII, rilasciato dal Comune in data [●].

**2.** I Soggetti Attuatori, ciascuno per quanto di rispettiva competenza, dichiarano in proposito che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

#### **Articolo 26 – Foro delle controversie**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano.