

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
"ADRIANO - MARELLI / CASCINA SAN GIUSEPPE"
AMBITO A

* * * *

SCHEMA DI ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO DELLA CONVENZIONE 15/11/2006 - SOTTOSCRITTA TRA IL COMUNE DI MILANO E LE SOCIETA' "ADRIANO 81 S.R.L.", PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO A DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005, N. 12 DENOMINATO "ADRIANO - MARELLI / CASCINA SAN GIUSEPPE" - ALL'ESITO DI VARIANTE RICONDUCIBILE ALL'ARTICOLO 13.1 DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA 28/02/2006.

TRA

- il **COMUNE DI MILANO**, avente sede in Milano, Piazza della Scala n. 2, codice fiscale 01199250158, rappresentato dall' nato a il, come sopra domiciliato per la carica, che interviene ed agisce in nome per conto ed in rappresentanza del Comune stesso nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, munito dei poteri per quanto infra in virtù dell'articolo 71 dello Statuto, nonché in virtù del Provvedimento del Sindaco P.G. n. del, di quanto stabilito dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del DUP 2015-2017, delle deliberazioni della Giunta Comunale di adozione e approvazione di cui infra e della Determina dirigenziale P.G. n. del

- da una parte -

E

- la società **ADRIANO 81 S.p.A.** con sede legale in Milano, Via Adriano 81, iscrizione R.E.A. Milano n. 1718015 e codice fiscale e P.IVA 03998370963 rappresentata da PIER PAOLO PONCHIA nato a Torino il 2 dicembre 1935, domiciliato per la carica in Milano, Via Adriano 81 che interviene ed agisce nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione, munito dei poteri per quanto infra in virtù di delibera del consiglio di amministrazione del giorno 17 maggio 2012, di seguito denominata come "Soggetto Attuatore"

- dall'altra parte -

e con l'intervento della

- società **ESSELUNGA S.p.A.** con sede in Milano, Via Vittor Pisani n. 20, c.f. 01255720169, rappresentata dal Geom. Cesare Boiocchi nato a Milano il 12.10.1958 e domiciliato per la carica in Limoto di Pioltello (MI), Via Giambologna n. 1 che interviene ed agisce nella sua qualità di Procuratore, munito dei poteri conferiti in virtù dell'Atto di conferimento e revoca poteri Rep. n. 13.253 Racc. n. 4.424 a rogito Dott. Giovanni Nai Notaio in Milano, che interviene nel presente atto non in qualità di Soggetto Attuatore, ma unicamente in qualità di proprietaria delle aree ricadenti nella **UDC VI** già oggetto della convenzione sottoscritta in data 15.11.2006;

Comune di Milano e Soggetto Attuatore di seguito denominati anche congiuntamente come “Parti” e disgiuntamente come “Parte”, mentre ai presenti fini Esselunga S.p.A. non rientra nella definizione di “Parti”

PREMESSO CHE:

- a) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27 marzo 2006 veniva ratificata l'adesione del Sindaco di Milano all'Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267, sottoscritto in data 28.2.2006 dal Comune di Milano e dalla Regione Lombardia, per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato “ADRIANO MARELLI/CASCINA SAN GIUSEPPE” ai sensi dell'art. 92, 4° comma, della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12, in Variante al P.R.G. in allora vigente;
- b) detto Accordo di Programma è stato definitivamente approvato con D.A.R. n. 5744 del 24 maggio 2006, pubblicato sul BURL n. 24 in data 12 giugno 2006;
- c) con atto rep. 158673/20974 del 15 novembre 2006 a rogito notaio Antonio Gallavresi, la società ADRIANO 81 S.r.l. ha sottoscritto con il Comune di Milano e le società CENTRO EDILMARELLI S.r.l. e CITTA' VERDE S.r.l. la convenzione per l'attuazione del PII denominato “ADRIANO - MARELLI / CASCINA SAN GIUSEPPE” (di seguito la “Convenzione”), e ciò nella propria qualità di proprietaria dell'area sita in Milano, via Adriano 81, della superficie di mq. 306.724, complessivamente costituente l'Ambito A del PII medesimo;
- d) la società ADRIANO 81 (oggi S.p.A.), pur avendo alienato nelle more di attuazione del PII alcuni lotti fondiari dell'Ambito A, ha mantenuto l'obbligazione di realizzare tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico previste dal PII stesso;
- e) l'unica eccezione a quanto indicato nella precedente lettera d) concerne la posizione della società Pratilia s.r.l. (poi incorporata da Esselunga S.p.A.) la quale, in forza di atto rep. n. 164.116 del 14 dicembre 2006 a rogito notaio Giovanni Ripamonti, ha acquistato l'intera area corrispondente all'UDC VI dell'Ambito A ed è subentrata a Adriano 81 nell'obbligo di dare attuazione al PII mediante la realizzazione diretta delle opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, opere che non vengono comunque interessate dalla variante di cui al presente atto e che sono state assentite rispettivamente con P.d.C. n. 143/2010 (UMI VI.4-VI.5-VI.6 parcheggi a raso e piazza pubblica) e P.d.C. n. 146/2010 (UMI B1-B2 - parcheggi pubblici interrati) e prima d'ora completate con relative dichiarazioni di fine lavori rispettivamente P.G. 142199/2015 del 09/03/2015 (P.d.C. n. 143/2010) e P.G. 142306/2015 del 09/03/2015 (P.d.C. n. 146/2010);
- f) successivamente all'approvazione del PII ed alla sottoscrizione della relativa convenzione, con delibera consiliare n. 73 del 21 dicembre 2007, il Comune di Milano ha approvato le nuove tabelle relative agli oneri di urbanizzazione, determinando di conseguenza un importante aumento degli importi dovuti a tale titolo rispetto a quanto preventivato nella relazione economico-finanziaria allegata al Programma, circostanza questa che ha comportato uno sbilanciamento rispetto all'equilibrio economico come determinato al momento dell'approvazione del Programma stesso;
- g) d'altra parte, in fase di attuazione delle previsioni del PII e per quanto concerne in particolare l'Ambito A, sono emersi alcuni aspetti legati a sopravvenute esigenze d'interesse pubblico che hanno richiesto una rivisitazione di alcune previsioni del PII stesso tra cui la necessità di reperire i fondi per gli interventi di interrimento degli elettrodotti TERNA che insistevano sulle aree a sud dell'Ambito A in corrispondenza della via Vipiteno;

- h) a fronte della disponibilità evidenziata dal Soggetto Attuatore di farsi carico dei costi per i lavori di interrimento degli elettrodotti sino alla concorrenza di €. 4.000.000, il 26 gennaio 2010 è stato sottoscritto un contratto tra gli enti interessati e Adriano 81 spa in forza del quale, per quanto qui interessa:
- la società Adriano 81 Spa si è impegnata ad anticipare la corresponsione del contributo di € 2.582.284,00 previsto dall'articolo 14.3 della Convenzione, nonché a corrispondere un ulteriore importo di € 1.418.000,00 per i lavori di interrimento degli elettrodotti, quali attrezzature di interesse pubblico;
 - il Comune di Milano si era impegnato a modificare la "Convenzione" al fine di assicurare il riequilibrio economico del PII, e ciò anche mediante la previsione di realizzazione di una nuova struttura da destinare a scuola media, in luogo dell'impianto sportivo polivalente di cui all'articolo 9.3 lettera a) della Convenzione;
- i) sempre nelle more dell'attuazione del PII e nel perseguimento dell'interesse pubblico, la società Adriano 81, d'intesa con l'Amministrazione Comunale:
- ha acquisito la disponibilità delle aree necessarie alla realizzazione del tratto viabilistico di prolungamento della via Vipiteno di cui all'articolo 12 della Convenzione;
 - ha realizzato il predetto tratto viabilistico;
 - ha proceduto alla riqualificazione integrale della via Adriano;
- j) in aggiunta a quanto sopra Adriano 81, su esplicita richiesta degli Uffici comunali, ha acconsentito alla realizzazione di alcune opere urbanizzative esterne al perimetro del PII - prolungamento di via Tremelloni - e ad apportare varianti ai progetti delle opere pubbliche presentati, circostanza questa che ha determinato un sensibile aumento dei relativi costi di realizzazione delle stesse rispetto a quanto preventivato nell'originaria relazione economico-finanziaria del PII;
- k) a seguito del perdurare dell'attuale crisi economica e finanziaria, la ricerca sul mercato, da parte del Soggetto attuatore, di un operatore cui affidare la realizzazione e la gestione della grande struttura destinata al tempo libero prevista dal PII nell'UDC III, non si è concretizzata;
- l) l'Amministrazione Comunale ha quindi riconsiderato l'assetto dell'intera UDC III ridimensionando, sia la previsione di una struttura sportiva polifunzionale, sia la struttura per il tempo libero connessa alla parte pubblica. Onde pervenire al necessario riequilibrio economico dell'Ambito A del PII, anche alla luce del mutato quadro economico generale e del venir meno dell'esigenza di realizzare una nuova struttura da destinare a scuola media, di cui alla prevedente lett. h), si rende necessario rivedere l'assetto planivolumetrico di alcune UDC e di alcune UMI, nonché la quantità complessiva di s.l.p. da insediare nelle UDC/UMI stesse, nei limiti di cui all'articolo 13.1 dell'Accordo di Programma;
- m) ai fini del raggiungimento degli obiettivi di cui sopra, con successivi atti prot. n. PG 503225/2012 del 31/07/2012, PG 700339/2012 del 31/10/2012, PG 435926/2014 del 04/07/2014, PG 735424/2104 del 03/12/2014, integrati il 24/04/2015 (PG 236708/2015) e da ultimo PG 223660/2016 del 26/04/2016 la società Adriano 81 S.p.A. ha presentato una proposta di variante al PII che ad oggi contempla la realizzazione nell'Ambito A di un quantitativo complessivo di s.l.p. pari a mq. 214.766, inferiore di 7.739 mq rispetto a quella originariamente previsto (con conseguente diminuzione dell'indice di utilizzazione territoriale da 0,75 mq/mq a circa 0,72 mq/mq);
- n) d'altro canto, come si evince dalla documentazione tecnica prodotta dal Soggetto Attuatore ed in particolare dalla Relazione Economica allegata alla Variante di PII, quest'ultima

garantisce il reperimento in loco di un quantitativo di aree di standard superiore a quello richiesto;

- o) con atto a rogito notaio Stucchi del 10/12/2013 Rep. 1620 Atti 733 registrato a Milano con n. 23980 il 13/12/2013 la Adriano 81 S.p.A. ha ceduto gratuitamente al Comune di Milano le aree della superficie catastale complessiva di mq. 5.460 circa, sulle quali la stessa Adriano 81 spa aveva prima d'ora realizzato il tratto viabilistico di prolungamento della via Vipiteno ed il suo collegamento con la nuova viabilità del PII;
- p) con ulteriore atto a rogito notaio Stucchi del 6 febbraio 2015 Rep. n. 2.995/Racc. n. 1.446 registrato a Milano U.T. il 06/02/2015 con n. 4041 - Serie 1T, la Adriano 81 S.p.A. ha proceduto alla identificazione catastale delle aree già cedute gratuitamente nell'ambito dalla Convenzione del 15 novembre 2006 e destinate all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale;
- q) l'art. 30, comma 3 bis della L. 98/2013 ha prorogato di tre anni il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 1150 del 17 agosto 1942, ovvero degli accordi similari comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012;
- r) con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 91 del 19 aprile 2016 - S.O. n. 10/L è entrato in vigore il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50, recante il nuovo Codice degli appalti pubblici, che ha tra l'altro ridefinito il "*sistema di qualificazione*" delle stazioni appaltanti;
- s) in sede di approvazione dei documenti pluriennali di bilancio e di programmazione economica 2015-2017 e 2016-2018 rispettivamente approvati con deliberazioni del 15/07/2015 e del 03/05/2016 il Consiglio Comunale ha già approvato la riduzione del peso insediativo complessivo nei termini contemplati dalla Variante e l'acquisizione di una nuova area a verde dell'estensione di circa mq. 16.926 posta all'interno del perimetro del PII;
- t) trattandosi di Programma Integrato di Intervento approvato mediante procedura di Accordo di Programma, nella fattispecie trova applicazione il citato articolo 13.1 dell'Accordo 28.2.2006 e pertanto la Variante di cui è causa, è riconducibile, a mente dell'articolo 17.10 della "Convenzione", all'esclusiva competenza del Comune di Milano;
- u) con nota del 4 novembre 2016 PG 560218/2016 Adriano 81 S.p.A. ha comunicato, da un canto, di aver provveduto - nelle more dell'entrata in vigore del nuovo *sistema di qualificazione* delle stazioni appaltanti - agli adempimenti prescritti dall'articolo 216, c. 10, del citato D.lgs. n. 50/2016 e di risultare pertanto iscritta all'Anagrafe Unica delle Stazioni Appaltanti (AUSA) con il n. 0000219908 e, d'altro canto, la propria intenzione di appaltare i previsti lavori di natura pubblica del lotto funzionale UDC III costituito da impianto natatorio e sistemazione aree di pertinenza, sistemazione a verde della contigua area di cessione e tutti i parcheggi pubblici, con l'indizione di un'unica gara di appalto da espletarsi in conformità a quanto disposto dal D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- v) la proposta definitiva di Variante è stata protocollata in dataPG.....;
- w) con Deliberazione della Giunta Comunale n. ... del è stata adottata la Variante ai sensi dell'art. 13.1 dell'Accordo di Programma;
- x) con Deliberazione della Giunta Comunale n. ... del è stata approvata la Variante ai sensi dell'art. 13.1 dell'Accordo di Programma e pertanto risulta approvato lo schema del presente atto convenzionale e ne è stata autorizzata la sottoscrizione;

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

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 - VALORE DELLE PREMESSE E DEGLI ALLEGATI

1.1 Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Atto, alla stregua dei seguenti allegati che sostituiscono i corrispondenti elaborati richiamati dalla Convenzione 2006:

- Allegato 1 - Nuovo planivolumetrico
- Allegato 2 - Stato di attuazione delle opere con individuazione UDC
- Allegato 3 - Individuazione area di cessione e aree fondiarie su base catastale
- Allegato 4 - Individuazione area di cessione e aree fondiarie su base cartografica
- Allegato 5 - Parcheggi pubblici interrati
- Allegato 6 - Individuazione UDC oggetto di Variante
- Allegato 7 - Cronoprogramma
- Allegato 8 - Stralcio del Progetto del Centro Natatorio

ARTICOLO 2 - AMBITO DEL PROGRAMMA

2.1 Il presente atto modificativo ed integrativo disciplina solo ed esclusivamente gli interventi riguardanti le aree comprese all'interno dell'Ambito A del P.I.I. n. 40, UDC III e V come individuato nell'elaborato grafico "Individuazione UDC oggetto di variante" - di seguito Allegato n. 6. Il presente atto modificativo ed integrativo non si riferisce pertanto alle aree ricomprese nella UDC VI, oggi di proprietà di Esselunga S.p.a., la quale, dunque, ai fini del presente atto, non riveste il ruolo di Soggetto Attuatore.

2.2 Per quanto non espressamente specificato dal presente Atto Modificativo ed Integrativo e dai suoi allegati, restano validi e vigenti le Premesse, gli articoli della Convenzione, così come gli allegati e le altre previsioni normative o planimetriche riferite all'Ambito A non oggetto di Variante, fermo restando che nessuna pattuizione interessa la sfera del Soggetto Attuatore dell'Ambito B.

ARTICOLO 3 - STATO ATTUATIVO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.1 Le Parti ed Esselunga S.p.A. si danno reciprocamente atto che, relativamente alle porzioni private dell'Ambito A, alla data di stipula del presente Atto, sono stati assentiti interventi di nuova costruzione per un quantitativo di s.l.p. pari a mq. 125.327, suddivisi secondo le seguenti destinazioni funzionali:

- a) edilizia residenziale libera: mq. 27.920, come dichiarato dal Soggetto attuatore;
- b) edilizia residenziale convenzionata: mq. 83.375;
- c) edilizia commerciale: mq. 14.032, interamente realizzati a cura di ESSELUNGA S.p.A. all'interno dell'UDC VI, a fronte di mq. 14.526 ammessi ed in eccedenza di mq. 811, rispetto a quelli originariamente previsti all'interno dell'UMI VI.1., per la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita e di due Medie Strutture di Vendita.

3.2 Oltre agli interventi descritti al precedente comma, si dà atto che all'interno dell'Ambito A sono già state realizzate le seguenti attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, come graficamente individuate sulla tavola Allegato 2 - Attuazione delle opere:

- a) struttura destinata ad asilo nido e scuola materna ultimata il 30 giugno 2014 per quanto concerne l'edificio e il 25 agosto 2014 per quanto riguarda le pertinenze esterne, per un costo complessivo pari ad Euro 3.232.181,00 equivalenti ad un'area a standard della superficie complessiva di mq. 25.232;

b) interramento elettrodotti TERNA presso la ricevitrice nord per un costo complessivo pari ad Euro 4.000.000,00 (euro quattro milioni/00) di cui Euro 1.418.000,00 equivalenti ad un'area per standard della superficie complessiva di mq. 11.070.

3.3 Per quanto concerne l'attuazione dell'Ambito A relativamente alle opere pubbliche previste dal P.I.I.2006, le Parti ed Esselunga S.p.A. danno atto che ad oggi la situazione è quella risultante dalle successive specificazioni, come graficamente individuate sulla tavola Allegato 2 - "Stato di attuazione delle opere con individuazione UDC".

3.4 Per quanto di sua spettanza, Adriano 81 Spa ha:

- completato e collaudato tutte le opere di urbanizzazione primarie (interne ed esterne al perimetro del P.I.I. di cui alle Premesse i) e j);
- completato e collaudato i parcheggi pubblici UMI IV.3 e IV.5 ed UMI I.12 ed I.13;
- completato e collaudato il Lotto 1 del Parco Urbano UMI I.11, ivi compreso il chiosco posto al centro del parco, specificamente accatastato;
- completato e collaudato l'attrezzatura pubblica e/o di interesse pubblico o generale Asilo Nido e Scuola Materna.

3.5 Il Comune di Milano dà atto che ESSELUNGA S.p.A., per quanto di sua spettanza, in qualità di subentrante per l'attuazione della **UDC VI**, come indicato in Premessa alla lett. e), ha ultimato i seguenti interventi, corrispondenti ad una superficie complessiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (*standard*) pari a mq. 21.523:

- parcheggi pubblici di superficie UMI VI.5 e VI.6 (mq. 13.025) realizzati e collaudati
- piazza pubblica UMI VI.4 (mq. 4.364) realizzata e collaudata
- piazza privata assoggettata all'uso pubblico UMI VI.3.(mq. 4.134) realizzata e collaudata.

ESSELUNGA S.p.A. ha inoltre realizzato, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, i parcheggi interrati contraddistinti dalle sigle B1 e B2, previsti nella UMI VI per mq. 13.184. Tali parcheggi sono collaudati e verranno presi in consegna dagli uffici del Comune preposti.

ARTICOLO 4 - OGGETTO DELLA VARIANTE

4.1 La Variante approvata dal Comune di Milano ai sensi dell'art. 13.1 dell'Accordo di Programma con gli atti di cui in premesse riguarda esclusivamente le **UDC III e V** e comporta una diminuzione della s.l.p. complessiva insediabile all'interno dell'Ambito A, dagli originari mq. 222.505, a mq. 214.766, così individuabili:

- mq. 87.641 di s.l.p. destinati a residenza libera/ricettivo
- mq. 88.599 di s.l.p. destinati a residenza convenzionata
- mq. 20.000 di s.l.p. destinati a terziario
- mq. 14.526 di s.l.p. max. destinati ad attività commerciale
- mq. 4.000 di s.l.p. destinati a tempo libero

4.2 La Variante è composta, oltre che dal presente atto, dai seguenti elaborati tecnici (ove non diversamente indicato, si intendono aggiornati all'Aprile 2016/Febbraio 2017):

Tav. 1 c bis/16	Inquadramento territoriale Sistema infrastrutturale / Trasporto pubblico	1:10000
Tav. 2 a bis/16	Stato di fatto Tavola catastale	1:1000
Tav. 2 c bis/16	Stato di fatto Opere private e pubbliche realizzate	1:2000
Doc. 2 d bis/16	Rilievo fotografico dell'area	A4
Progetto		
Tav. 4 a.1 bis/16	Progetto Azzonamento funzionale	1:1000
Tav. 4 a.2 bis/16	Progetto Prescrizioni morfologiche	1:1000
Tav. 4 a.3 bis/16	Progetto Unità di Coordinamento progettuale e sintesi quantitativa	1:1000
Tav. 4 a.4 bis/16	Progetto Planimetria generale - Ambito A	1:2000
Tav. 5 a.2 bis/16	Progetto Calcolo analitico delle superfici	1:1000
Tav. 5 a.3 bis/16	Progetto Individuazione delle aree di cessione e asservimento Verde / Parcheggi pubblici di superficie e in sottosuolo Aree per servizi di uso pubblico	1:1000
Tav. 5 a.4 bis/16	Progetto Profili – Ambito A	1:1000
Opere di urbanizzazione		
Tav. 6a.1bis/16	Progetto delle opere di urbanizzazione primaria: Viabilità	1:1000
Tav. 7.30/16	Progetto di massima delle opere di urbanizzazione secondaria: Interramento elettrodotti tratto sud	1:1000
Tav. 7.30.1/16	Individuazione delle Opere pubbliche da realizzare: Verde – Parcheggi pubblici di superficie – Aree servizi di uso pubblico – Centro Natatorio Cronoprogramma - Ambito A Relazione Tecnica di Variante e Norme Tecniche di Attuazione – Ambito A Relazione Economica - Ambito A	1:500

CENTRO NATATORIO

Tav. 7.31.1/16	Progetto architettonico – Planimetria generale (agg. marzo/aprile 2016)	1:250/1:50
Tav. 7.31.2/16	Progetto architettonico – Pianta piano terra (agg. marzo/aprile 2016)	1:100
Tav. 7.31.3/16	Progetto architettonico – Pianta interrato (agg. marzo/aprile 2016)	1:100
Tav. 7.31.4/16	Progetto architettonico – Pianta Copertura (agg. marzo/aprile 2016)	1:100
Tav. 7.31.5/16	Progetto architettonico – Sezioni (agg. marzo/aprile 2016)	1:100
Tav. 7.31.6/16	Progetto architettonico – Prospetti (agg. marzo 2016)	1:100
Tav. 7.31.7/16	Centro natatorio – Relazione illustrativa generale (agg. aprile 2016)	
Tav. 7.31.8/16	Centro natatorio – Stima dei costi (agg. aprile 2016)	
Tav. 7.31.9/16	Progetto architettonico – Schema fognature (agg. aprile 2016)	1:250
Tav. 7.32.1-8/16	Centro natatorio – Progetto impianti meccanici (agg. aprile 2016)	f.s. A3.
Tav. 7.33.1-10/16	Centro natatorio – Progetto Impianti elettrici e speciali (agg. aprile 2016)	f.s. A3

4.3 In ragione di quanto sopra Adriano 81 S.p.A. si impegna ad eseguire - nei tempi stabiliti dal nuovo cronoprogramma qui posto all'Allegato 7 - interventi di nuova costruzione pari a mq. 88.721 di slp, aggiuntivi rispetto ai mq. 125.327 già realizzati, dei quali si è dato conto nel precedente articolo 3.1, secondo le seguenti destinazioni funzionali ed in conformità alle regole di flessibilità ed ai criteri localizzativi di cui alle N.T.A. della Variante al PII:

- edilizia residenziale libera: mq. 59.721
- edilizia residenziale convenzionata: mq. 5.000
- terziario/direzionale: mq. 20.000
- tempo libero: mq. 4.000

Le Parti ed Esselunga S.p.A. danno atto che, a fronte di una s.l.p. insediabile all'interno della **UDC VI** per attività commerciali, pari a mq. 14.526, rimangono ancora da collocare mq. 494 oggi nella disponibilità di Esselunga S.p.A., in forza dell'acquisizione dei diritti volumetrici da Adriano 81 S.p.A.; tale residuo volumetrico potrà essere realizzato nella sola **UDC VI**, a seguito di presentazione o richiesta di titolo abilitativo, entro il termine previsto dall'art. 10.2 della presente Atto, saturando così l'intera s.l.p. a destinazione commerciale realizzabile nella **UDC VI**.

Si dà atto inoltre che residua altresì una quota pari a mq. 224 di s.l.p. destinata a residenza convenzionata attribuita all'**UDC I** e non realizzata e che potrà essere eventualmente insediata nell'**UDC V**.

4.4 Come si evince in particolare dalla Tavola 4 a.1 bis/16 "Progetto - Azionamento funzionale" in scala 1:1.000 - agg. aprile 2016 e dalla correlata disposizione contenuta nell'art. 6.4 delle nuove N.T.A., la Variante comporta la destinazione a verde urbano / attrezzature sportive / servizi pubblici di un'area dell'estensione di circa mq. 16.926 già destinata dall'originario PII a fondiaria della funzione "tempo libero" all'interno dell'**UDC III**. Per l'effetto, in relazione agli spazi pubblici, il nuovo assetto planivolumetrico prevede:

- la cessione al Comune di detta area;

- la realizzazione, quale *standard qualitativo*, di un impianto natatorio - oggi sottodimensionato rispetto a quello originariamente previsto - sempre all'interno dell'**UDC III**, per un costo ad oggi stimato in Euro 3.960.000,00 equivalente ad un'area a "standard" della superficie complessiva di mq. 30.913;
 - l'asservimento ad uso pubblico di aree della superficie complessiva di circa mq. 16.635 all'interno dell'**UDC V**.
- 4.5** Il Comune di Milano si riserva di insediare sull'area di futura cessione di cui al precedente punto **4** proprie attrezzature sportive e/o destinate al tempo libero o altri servizi. Detta riserva verrà sciolta entro 12 mesi dalla stipula del presente Atto mediante apposita comunicazione inviata al Soggetto Attuatore. Decorso infruttuosamente tale termine, la riserva perderà efficacia.
- 4.6** Le Parti danno atto che le funzioni tempo libero di ragione privata - oggi previste nella misura massima di 4.000 mq. di slp - potranno essere localizzate esclusivamente sull'**UMI III.2**, ove stabilito dall'Amministrazione anche in correlazione alle attrezzature pubbliche di cui al precedente punto **5**, secondo le modalità indicate nelle NTA della Variante al PII ed al successivo art. **5.2**. Tali destinazioni funzionali non ammettono cambi di destinazione d'uso verso altre funzioni principali previste dal PII.
- 4.7** La Variante prevede altresì l'eliminazione del parcheggio pubblico interrato B3 nella **UMI III.4** dell'estensione complessiva di mq. 3.014, la cui realizzazione era prevista a scomputo oneri di urbanizzazione dalla "Convenzione", ma non considerato nel conteggio delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di progetto.
- 4.8** Nell'Ambito A sarà garantita la dotazione di parcheggi privati al servizio dei nuovi edifici secondo le quantità indicate dalla legge, e computati in forma distinta rispetto ai parcheggi conteggiati nello standard urbanistico. Detti parcheggi saranno realizzati nel rispetto delle superfici di massimo ingombro in sottosuolo, indicate nelle tavole del programma.
- 4.9** Fatte salve le quote di funzioni compatibili con la residenza come indicate agli artt. 5.3 e 6.2 delle N.T.A. della Variante, le Parti si danno reciprocamente atto che, all'interno dell'**UDC V**, le funzioni terziarie ad oggi previste potranno essere convertite a destinazioni residenziali/ricettive, mediante richiesta da parte del Soggetto Attuatore di un Permesso di Costruire convenzionato. Le Parti si danno altresì atto che l'eventuale cambio di destinazione d'uso sopra indicato non comporterà un aumento della residenza convenzionata ad oggi complessivamente prevista, ed indicata al precedente punto 4.1.
- 4.10** Le Parti si danno atto che a seguito della richiesta di cambio di destinazione d'uso, di cui al precedente comma, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico richiesta non potrà subire variazioni in decremento, rispetto quanto approvato dalla Variante.
- 4.11** A modifica di quanto stabilito dall'articolo 3.3.1, ultimo capoverso della "Convenzione" e come meglio specificato dall'articolo 7 delle N.T.A. della Variante al P.I.I., la funzione commerciale è ripartita come segue:
- max. 1 grande struttura di vendita da collocarsi all'interno dell'Unità Minima di Intervento (UMI) n° VI.1, oltre ad attività complementari alla funzione commerciale;
 - max. 5 medie strutture di vendita da collocarsi all'interno dell'UMI n. VI.2.
- 4.12** Oltre agli interventi descritti ai precedenti commi, si dà atto che all'interno del PII - Ambito A - sono previste le seguenti strutture pubbliche o di interesse pubblico:

- Struttura destinata ad Asilo Nido e Scuola Materna equivalente ad un area a “standard” della superficie complessiva di mq. 25.232, già realizzata all’interno dell’UDC IV come indicato nel precedente art. 3.4;
- Centro natatorio, comprensivo di una piscina semi-olimpionica, una piscina piccola, palestra, spogliatoi e area esterna di pertinenza equivalente ad un area a “standard” della superficie di mq. 30.920, da realizzarsi all’interno dell’UDC III, come meglio specificato nel successivo articolo 9.

ARTICOLO 5 - OBBLIGO DI CESSIONE E DI ASSERVIMENTO DI AREE A STANDARD

- 5.1** Con il presente atto la società ADRIANO 81 S.p.A. si impegna a cedere gratuitamente - entro tre anni dalla stipula del presente Atto e comunque entro novanta giorni dall’eventuale ricevimento della comunicazione di cui al precedente articolo 4.5 - al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante si obbliga ad accettare, l’area posta all’interno dell’UDC III oggi destinata a verde urbano / attrezzature sportive / servizi pubblici della superficie catastale complessiva di **mq. 16.926** circa, indicata in verde sulla planimetria allegata sotto “Allegato 3 - individuazione area di cessione e aree fondiarie su base catastale” individuata sulle mappe del Nuovo Catasto Terreni presso l’Agenzia del Territorio di Milano al foglio 110 con il mappale 100.
- Coerenze partendo da nord in senso orario: via Gassman, via Tognazzi, via Vipiteno, area A2A, area Comune di Milano.
- 5.2** Per converso, il Comune di Milano si impegna sin d’ora a rimettere a disposizione del Soggetto Attuatore parte dell’area di che trattasi, fino ad un massimo del 50% della sua superficie, per l’eventuale collocazione delle volumetrie, pari a mq. 4.000 di s.l.p., afferenti alla funzione “*tempo libero*”, nel caso in cui - divenuta inefficace la riserva di cui al precedente articolo 4.5 - l’Operatore intendesse avvalersi, entro due anni dalla stipula del presente Atto, della facoltà di presentare istanza di Permesso di Costruire convenzionato per la realizzazione di tali volumetrie, secondo quanto previsto nelle NTA della Variante al PII.
- 5.3** Come da documentazione prodotta dal Soggetto Attuatore, l’area di che trattasi - già industriale e poi dismessa - è stata oggetto di bonifica, eseguita con conseguimento dei requisiti previsti dalla normativa per aree di verde pubblico e residenziali (TAB. 1 colonna A D.M. 471/99). La società ADRIANO 81 S.p.A. si obbliga a sistemare, a propria cura e spese, tale area a verde tramite creazione del fondo di coltivo e realizzazione di un manto verde elementare, prima della cessione al Comune. Nello specifico, il “Soggetto Attuatore” si farà carico esclusivamente delle seguenti lavorazioni per la sistemazione a verde della stessa:
- il terreno, nello stato attuale verrà ripulito e modellato per raccordare il piano di campagna esistente con i marciapiedi circostanti;
 - successivamente sarà opportunamente preparato mediante una ricarica, con uno strato di terra fertile di coltura di cm. 15, per la formazione del prato. Per una facile e minima manutenzione l’area avrà una composizione più rustica, nella forma del prato, ricco di erbacee fiorifere, destinato a sfalci periodici;
 - semina a spaglio o con mezzo semovente, copertura del seme, rullatura del terreno e prima bagnatura.
- 5.4** Le Parti danno atto che in ogni caso le lavorazioni di cui sopra verranno avviate a seguito della demolizione dell’esistente torre piezometrica graficamente individuata sulla tavola qui allegata sotto “Allegato 3 - individuazione area di cessione e aree fondiarie su base

catastale” e comunque una volta divenuta inefficace la riserva di cui al precedente articolo 4.5. L’iter di presentazione del titolo abilitativo delle opere di demolizione summenzionate ed i conseguenti lavori avverranno secondo quanto previsto dal Cronoprogramma - Allegato 7 ed in coordinamento con gli uffici del Comune preposti.

- 5.5 Una volta ultimate le lavorazioni di cui al precedente punto 5.3 il Soggetto Attuatore si impegna a consegnare l’area nelle condizioni previste ivi indicate, non dovendosi applicare nella fattispecie - per la diversa tipologia di opera realizzata - le disposizioni di cui all’art. 16 §2 della “Convenzione”.
- 5.6 La società ADRIANO 81 S.p.A. si obbliga inoltre a costituire servitù perpetua gratuita di uso pubblico sulle aree della superficie complessiva di mq. 16.635 circa, da sistemare a piazze di uso pubblico poste all’interno dell’UDC V. Dette aree sono meglio indicate con apposita grafia sulla planimetria allegata al presente atto sotto Allegato 4 - Individuazione area di cessione e aree fondiari su base cartografica. La costituzione della servitù di cui al presente paragrafo, nonché l’esatta identificazione catastale delle aree, saranno effettuate con apposito atto entro e non oltre novanta giorni dal collaudo delle piazze stesse.

ARTICOLO 6 - DOTAZIONE DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- 6.1 A mente dell’articolo 9.1 della “Convenzione” veniva dato atto che, per il soddisfacimento del quantitativo di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richiesto per l’attuazione dell’intero Programma Integrato si rendeva necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva di mq. 386.587, di cui mq. 195.537 per il solo Ambito A. Oggi, si dà atto che - sulla base della rimodulazione delle funzioni previste - l’Ambito A deve reperire una superficie minima di mq. 186.829.
- 6.2 Con riferimento a quanto riportato nell’articolo 9.2 della “Convenzione”, le Parti danno fin d’ora atto che - quanto all’Ambito A - con le cessioni e le costituzioni di servitù di uso pubblico di cui alla Convenzione e gli impegni di cessione e di asservimento previsti dal presente atto, si raggiunge la superficie complessiva di mq. 147.263.
- 6.3 Si dà atto che ai fini del raggiungimento della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, Adriano 81 S.p.A. ha adempiuto all’obbligo assunto in base all’articolo 9.3, lettera b) della “Convenzione” - a fronte del progetto preliminare il cui costo era stato originariamente preventivato in € 1.849.343,74 (euro un milione ottocento quarantanove mila trecento quarantatré/74) equivalente ad un’area a *standard* della superficie di mq. 14.437 - realizzando una struttura destinata ad ospitare un asilo nido - scuola materna, per un importo complessivo definitivo di spesa pari a € 3.232.181,00 (euro tre milioni duecento trentadue mila cento ottantuno/00), corrispondente ad un quantitativo di aree pari a mq. 25.232: ciò che comporta un incremento accertato di *standard equivalente* pari a mq. 10.795.
- 6.4 D’altro canto, l’obbligo in capo ad Adriano 81 S.p.A. dedotto nell’articolo 9.3, lettera a) della “Convenzione” circa la realizzazione di un impianto sportivo polivalente, concepito su due piani fuori terra, composto in particolare da una piscina coperta semi olimpionica, da una vasca polifunzionale, da una sala polivalente, da palestre, spogliatoi, magazzini, ecc. - a fronte di un progetto preliminare il cui costo era stato originariamente preventivato in Euro 9.553.236,28 (dicasi euro nove milioni cinquecentocinquanta tremila duecento trentasei/28) equivalente ad un’area a *standard* della superficie di mq. 74.576 - si intende oggi sostituito dall’obbligo di realizzare, a cura e spese della stessa, una struttura destinata

ad impianto natatorio per un costo stimato di € 3.960.900,00 (dicasi euro tre milioni novecento sessantamila/00), come si evince dalla documentazione allegata al progetto in atti, corrispondente ad un quantitativo di aree pari a mq. 30.920. Ciò che - sino alla progettazione esecutiva e comunque sino ad avvenuta ultimazione dei lavori - comporta un presumibile decremento di *standard equivalente* pari a mq. 43.656.

- 6.5 In questa sede il Comune di Milano riconosce che - come richiamato in Premesse - in esecuzione del contratto sottoscritto il 26 gennaio 2010 con gli Enti interessati per i lavori di interrimento degli elettrodotti TERNA, sul lato sud del perimetro di intervento, Adriano 81 S.p.A. ha sostenuto costi per € 4.000.000,00, con ciò consentendo l'integrale realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico per la quale si era originariamente impegnata a corrispondere il contributo previsto dall'articolo 14.3 della "Convenzione" nel limite di € 2.582.284,00; rispetto a tale impegno, l'ulteriore importo di spesa di € 1.418.000,00 sostenuto dal Soggetto Attuatore per i lavori di interrimento degli elettrodotti corrisponde quindi ad un incremento accertato di *standard equivalente*, pari a mq 11.070.
- 6.6 Rispetto a quanto riportato nell'articolo 9.4 della "Convenzione", laddove veniva quantificata in mq. 237.443 l'estensione dello standard equivalente complessivamente conferito dal PII (e precisamente mq. 89.013 in Ambito A e mq. 148.430 in Ambito B), si dà oggi atto che sommando le aree di cui al precedente punto 6.2 e la superficie di quelle equivalenti al valore delle strutture di interesse generale 6.3, 6.4, 6.5- già realizzate di cui ai punti 3 e 5 o ancora da realizzare di cui al punto 4 - si raggiunge per il solo Ambito A un ammontare complessivo pari a mq. 214.485 che risulta quindi superiore sia all'estensione di mq. 186.829 corrispondenti alla dotazione di aree di *standard* di cui al primo comma del presente articolo, sia alla dotazione complessiva pari a 210.638 mq richiesti dal PII secondo le originarie previsioni. Per converso, a fronte della dotazione complessiva di aree a standard dell'intero PII pari a mq. 459.431 che - come ricapitolato nell'ultimo capoverso del medesimo articolo 9.4 - era stata pattuita tra i contraenti, con un eccedenza pari a mq. 72.844 rispetto agli obblighi di legge (mq. 386.587), sempre in relazione al solo Ambito A si registra un decremento di *standard equivalente* di mq. 21.798, peraltro suscettibile di variazione in esito all'effettivo costo finale dell'impianto natatorio di cui al punto 4.
- 6.7 Impregiudicate le decisioni dell'Amministrazione Comunale circa le attrezzature di interesse pubblico o generale previste all'interno dell'Ambito B, si dà atto che all'interno dell'Ambito A risulta in ogni caso soddisfatta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richiesta dalle vigenti disposizioni di settore e stesso dal PII 2006.
- 6.8 Si dà atto che, nel caso in cui il Soggetto Attuatore presenti richiesta di permesso di costruire per il cambio di destinazione d'uso ai sensi del precedente articolo 4.9, le attrezzature pubbliche o di uso pubblico non potranno subire variazioni in decremento, rispetto a quando sopra indicato.
- 6.9 Nell'ipotesi di insediare la quota di "*tempo libero*" secondo quanto indicato al precedente articolo 4.6 l'eventuale dotazione di aree e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico aggiuntive, o la loro monetizzazione, verrà definita nel Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto indicato nelle NTA.

ARTICOLO 7 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 7.1** In attuazione delle previsioni della "Convenzione" e della variante al PII, Adriano 81 S.p.A. ad oggi deve ancora realizzare, oltre alla quota di sua competenza della passerella ciclopedonale, per cui si rinvia al successivo punto 7.—11, le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a scomputo oneri come puntualmente individuate nell'elaborato grafico della Variante - Tav. 4a.3.bis/16:
- a) Parco Urbano Lotto 2° - **UMI II.7** e Area verde - **UMI II.8** (per un importo pari a € 614.303,00);
 - b) Sistemazione aree pertinenziali impianto natatorio - **UMI III.1** (per un importo pari a € 605.000,00);
 - c) Sistemazione a verde - **UMI III.2** (per un importo pari a € 700.000,00);
 - d) Parcheggi pubblici - **UMI III.3** e **III.4** (per un importo pari a € 870.729,00);
- 7.2** La società ADRIANO 81 S.p.A. si impegna nei confronti del Comune di Milano a progettare ed eseguire, a propria cura e spese, e nel rispetto della pertinente disciplina normativa, le predette opere di urbanizzazione, in conformità con i computi di massima approvati con il P.I.I. e la variante al P.I.I., in coerenza con il cronoprogramma aggiornato e a scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti, per un importo stimato in € 2.790.032,00.
- 7.3** La società ADRIANO 81 S.p.A. ha presentato con atti PG.... in data istanza di rilascio di permesso di costruire ed allegati *Progetti definitivi* relativi alle opere di urbanizzazione di cui al precedente punto 7.1 lett. b) c) e d) afferenti alla sola UDC III, in conformità ai progetti preliminari ed ai computi di massima approvati con il P.I.I. e con la variante al PII.
- 7.4** Le Parti danno atto che i costi delle opere sopra indicate sono stati recepiti nella Relazione Economica allegata alla Variante del P.I.I. e hanno carattere indicativo. Il calcolo definitivo dei costi delle opere di urbanizzazione da realizzare sarà effettuato sulla base dei computi metrici redatti in relazione ai *Progetti definitivi* sopraccitati e determinato in fase di rilascio dei relativi titoli abilitativi.
- 7.5** Al rilascio o all'efficacia dei titoli abilitativi edilizi per tutte le opere di urbanizzazione non sarà dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. I progetti delle opere indicate al presente articolo punti b), c), d) dovranno essere presentati al Comune di Milano corredati dai relativi computi metrici estimativi redatti in conformità ai costi unitari riportati sul "Listino Comunale" 2016 o, in caso di voci non riportate sul predetto Listino, del listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano in vigore alla stessa data. Tali Listini saranno quelli di riferimento anche per successive modifiche o varianti in corso d'opera.
- 7.6** ADRIANO 81 S.p.A. si impegna altresì a presentare i progetti esecutivi verificati e validati, ai sensi del art. 26 del D.lgs. 50/2016 e redatti in conformità ai progetti definitivi assentiti dagli Uffici del Comune, preliminarmente all'inizio dei relativi lavori.
- 7.7** ADRIANO 81 S.p.A. si impegna altresì a collaudare le opere di urbanizzazione, a propria cura e spese, secondo le modalità previste dall'art. 18 della "Convenzione".
- 7.8** Il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto **7.1** con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico di Adriano 81 S.p.A. l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno impartite dal Comune stesso; tali indicazioni non potranno in ogni caso comportare per il Soggetto Attuatore costi complessivamente

eccedenti il monte oneri generato dagli interventi privati nella sua misura minima, come oggi risultante dal totale indicato nella Tabella B2 (*) riportata nella Seconda Parte della *Relazione Economica* di cui al precedente articolo 4.2.

- 7.9** Ove, nel corso della validità della presente convenzione, l'Amministrazione ravvisasse l'esigenza di implementare le opere di urbanizzazione secondaria di cui al precedente punto 7.1 o individuasse ulteriori nuove opere di urbanizzazione rilevanti ai fini del completamento delle attrezzature pubbliche del comparto urbano, queste potranno essere realizzate a scomputo oneri solo una volta accertata la relativa capienza. In particolare, i relativi costi saranno sostenuti dal Soggetto Attuatore, in misura proporzionale, unicamente a valere sull'incremento del monte oneri generato dal rilascio di eventuali futuri titoli edilizi per s.l.p. a destinazione "terziario/direzionale" e/o - nel rispetto di quanto stabilito al precedente articolo 4 - "tempo libero", sino al limite corrispondente al totale indicato nella Tabella B1 parimenti riportata nella Seconda Parte della citata *Relazione Economica*.
- 7.10** Le clausole di cui ai precedenti punti 7.8 e 7.9 acquisiscono validità ed efficacia a partire dalla data in cui i futuri permessi di costruire rilasciati generino un monte oneri superiore all'importo delle opere di urbanizzazione realizzate e/o in corso di realizzazione.
- 7.11** Il Comune di Milano rende edotta la Parte che la realizzazione della prevista passerella ciclopeditonale, opera in origine da realizzarsi congiuntamente tra l'Ambito A e l'Ambito B - il cui Soggetto Attuatore non è ad oggi in grado di assolvere gli obblighi convenzionali sottoscritti - di cui all'art. 5 della "Convenzione", è stata riconsiderata da parte dell'Amministrazione in pendenza della realizzazione della metrotramvia e della restante parte del parco pubblico ricadente nell'Ambito B. Si ritiene pertanto il Soggetto Attuatore sollevato da tale obbligo, per quanto di sua spettanza, ed il corrispettivo ad oggi stimato per tale opera - pari a € 325.000,00 - verrà eventualmente destinato alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione da concordarsi fra le Parti, ovvero corrispondendo l'eventuale differenza fra l'ammontare degli oneri ed il costo effettivo delle opere realizzate, secondo quanto previsto all'art. 15 della "Convenzione".
- 7.12** Le Parti danno atto che nel caso divenisse efficace la riserva di cui al precedente art. 4.5, il Soggetto Attuatore sarà sollevato dall'obbligo di realizzare le opere di cui al precedente 7.1 let. c) - sistemazione a verde - e l'importo determinato dal progetto definitivo (ad oggi stimato per tale opera - pari a € 700.000,00) verrà eventualmente destinato alla realizzazione di altre opere di urbanizzazione da concordarsi fra le Parti, ovvero corrispondendo l'eventuale differenza fra l'ammontare degli oneri ed il costo effettivo delle opere realizzate, secondo quanto previsto all'art. 15 della "Convenzione".
- 7.13** Le Parti danno atto che - a fronte di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria generati dalle opere private realizzate, pari a Euro 13.866.980,00 - sono state realizzate le opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 (punti 3.4 e 3.5), per un valore complessivo pari a Euro 26.294.983,12.

ARTICOLO 8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE AGGIUNTIVE

- 8.1** La società ADRIANO 81 S.p.A. si impegna nei confronti del Comune di Milano a progettare ed eseguire a propria cura e spese ed a realizzare nel rispetto della pertinente disciplina normativa, le seguenti opere di urbanizzazione aggiuntive:
- sistemazione di piazze asservite all'uso pubblico per un costo stimato pari a Euro 2.875.230,00.

Le opere di cui al presente paragrafo interessano le aree corrispondenti alle **UMI V.9 e V.10**, oggetto di servitù di uso pubblico di cui all'art. 5.6 del presente Atto.

- 8.2** Nel caso in cui l'attuazione delle opere private all'interno della **UDC V** preveda fasi temporali differenziate nel tempo, la società ADRIANO 81 S.p.A. si impegna comunque nei confronti del Comune di Milano a garantire la realizzazione di parte/parti delle piazze asservite di cui sopra contestualmente alla realizzazione del primo edificio.

Nell'ipotesi in cui non si rendesse possibile il completamento dell'intera **UDC V** in tempi brevi, il Soggetto Attuatore si impegna a prevedere la sistemazione della porzione di aree fondiari restanti in accordo con gli Uffici del Comune preposti.

- 8.3** Le Parti danno atto che la sistemazione dell'altra piazza assoggettata all'uso pubblico prevista dal PII 2006 all'interno dell'**UMI VI.3** è stata ultimata, a cura e spese della Società Esselunga S.p.A., come indicato al precedente art. 3.5.

ARTICOLO 9 - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE - CENTRO NATATORIO

- 9.1** La Variante al PII prevede, in sostituzione del centro poli-sportivo di cui al precedente art. 6.4, la realizzazione, a cura e spese del Soggetto Attuatore, di un centro natatorio, composto di una piscina semi olimpionica, una piscina piccola, palestra, spogliatoi, oltre ad un area a verde esterna, da collocarsi all'interno dell'**UMI III.1** - quale attrezzatura pubblica di cui all'articolo 90 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. - come individuato sugli Allegati 1 - "Nuovo planivolumetrico" e 8 - "Stralcio del Progetto del Centro Natatorio".

- 9.2** La società ADRIANO 81 S.p.A. ha presentato con atti **PG** in data l'istanza di rilascio di Permesso di Costruire e allegato *Progetto definitivo* della predetta attrezzatura pubblica, ai sensi dell'art. 23 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. redatto a propria cura e spese, in conformità al progetto ed al computo di massima approvati con la variante al PII, ove il costo complessivo dell'opera viene stimato in Euro 3.960.900,00 (euro tre milioni novecento sessantamila novecento/00), esclusi oneri di sicurezza a carico del Soggetto Attuatore.

- 9.3** Le Parti danno atto che, ove all'esito della valutazione della congruità tecnico-economica di detto *Progetto Definitivo*, da parte degli Uffici Comunali preposti, i costi dell'opera risultassero superiori all'importo sopra indicato, l'eventuale scostamento di spesa verrà valutato e regolato fra le Parti. Ove non si addivenisse ad un accordo entro 120 giorni dal rilascio di tutti i pareri da parte degli Uffici preposti (ovvero dal verbale della Conferenza di Servizi finale), il Soggetto Attuatore potrà ritenersi sollevato dall'obbligo di realizzare direttamente l'opera. In tal caso, Adriano 81 S.p.A. dovrà versare al Comune - entro sessanta giorni dalla data di ricevimento di apposita comunicazione - il relativo corrispettivo di importo pari a Euro 3.960.900,00 e dovrà altresì, entro lo stesso termine, presentare agli Uffici comunali il *Progetto esecutivo* dell'opera, verificato e validato e redatto in conformità al *Progetto Definitivo*.

- 9.4** Qualora si procedesse con realizzazione diretta dell'opera, la società ADRIANO 81 S.p.A. si impegna in particolare a:

- a) presentare ai Settori del Comune preposti, prima dell'inizio lavori, il *Progetto esecutivo* del centro natatorio, verificato e validato e redatto in conformità al *Progetto Definitivo*;
- b) realizzare detta attrezzatura pubblica nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a propria cura e spese, ed in coerenza con i tempi indicati nel Cronoprogramma

aggiornato - di seguito Allegato 7, ovvero secondo quanto riportato nel successivo articolo **10.4**;

c) collaudare l'opera a propria cura e spese, secondo le modalità previste dall'art. 18 della "Convenzione".

- 9.5 Qualora il Soggetto Attuatore, per cause allo stesso non imputabili, non fosse in grado di completare le opere nei tempi riportati dal Crono programma "Allegato 7" ovvero al successivo art. **10.4**, potrà presentare istanza motivata di proroga, che, se accettata, verrà concessa con provvedimento dirigenziale.
- 9.6 Al rilascio o all'efficacia dei titoli abilitativi edilizi per tutte le attrezzature pubbliche e di uso pubblico non sarà dovuto il contributo di costruzione ai sensi dell'art. 17, comma 3 lett. c), del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. I progetti delle opere indicate al presente articolo sono stati presentati al Comune di Milano corredati dai relativi computi metrici estimativi redatti in conformità ai costi unitari riportati sul "Listino Comunale" 2016 o, in caso di voci non riportate sul predetto Listino, del listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano alla stessa data. Tali listini saranno quelli di riferimento anche per successive modifiche o varianti in corso d'opera.
- 9.7 Le Parti danno atto che per la realizzazione del centro natatorio di cui al presente articolo non trova applicazione quanto disposto all'art. 17.2, ultimo capoverso, della "Convenzione" e pertanto tali interventi dovranno essere oggetto di richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo di cui al Capo II e III del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.
- 9.8 La proprietà della struttura si intende a tutti gli effetti trasferita al Comune di Milano a seguito del rilascio del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, secondo quanto previsto all'art. 18 della "Convenzione".
- 9.9 Le Parti danno atto che a far tempo da tale data e comunque entro massimo 30 gg dalla stessa, si procederà alla voltura all'Amministrazione Comunale delle utenze eventualmente attivate dal Soggetto attuatore per i Collaudi. Nel caso di eventuali ritardi nella volturazione, non imputabili allo stesso Soggetto Attuatore, quest'ultimo potrà richiedere all'Amministrazione Comunale la compensazione dei costi sostenuti.

ARTICOLO 10 - DURATA, MODALITA', PENALI E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA.

- 10.1 Per effetto del disposto dell'art. 30, comma 3 bis della L. 98/2013, limitatamente agli obblighi ed agli interventi riguardanti l'attuazione dell'Ambito A del PII il termine decennale di validità riportato all'articolo 39 della Convenzione di cui in premesse - sottoscritta in data 15 novembre 2006 - deve intendersi *ex lege* prorogato di anni tre e quindi sino al 15 novembre 2019.
- 10.2 In considerazione delle modifiche apportate al PII, che hanno richiesto un lungo confronto con la Città per la condivisione dell'assetto definitivo della Variante, tenuto conto che tali modifiche sono state introdotte per far fronte anche a sopravvenute esigenze di interesse pubblico ed in considerazione del fatto che gli interventi privati non potranno essere realizzati in tempi rapidi, limitatamente a questi ultimi, la validità della Convenzione viene pattizialmente prorogata di ulteriori anni tre e quindi sino al **15 novembre 2022**.
- 10.3 Alle opere previste ai precedenti articoli 7 e 9 si applicano le disposizioni di cui al D.lgs. n. 50/2016.
- 10.4 Gli interventi disciplinati dal Programma Integrato hanno già avuto inizio ed ADRIANO 81 S.p.A. si impegna a realizzare gli interventi di cui agli articoli **7.1**, lettere b), c), d) e ARTICOLO 9 nel pieno e completo rispetto del nuovo **Cronoprogramma**, costituente

l'Allegato 7 al presente atto, e ad ultimarli entro il 31 dicembre 2020, stante la presumibile necessità di proroghe a seguito dell'entrata in vigore del nuovo *sistema di qualificazione delle stazioni appaltanti* ai sensi del citato D.lgs. n. 50/2016.

- 10.5** La realizzazione del Parco Urbano Lotto 2° (**UMI II.7**) e dell'Area verde (**UMI II.8**), la realizzazione dei fabbricati privati e delle piazze assoggettate ad uso pubblico potranno essere ultimate entro il 15 novembre 2022, nuova data di scadenza del PII.
- 10.6** Il Soggetto Attuatore si impegna altresì a presentare l'eventuale istanza di cui al precedente art. **4.9** e comunque l'assetto planivolumetrico definitivo della **UDC V** entro e non oltre il 31/12/2019.
- 10.7** Nelle more della realizzazione di tali interventi, il Soggetto Attuatore si obbliga a mantenere e ad assicurare il decoro delle aree in sua detenzione, fondiaria come di urbanizzazione - previa, se del caso, recinzione delle stesse - mediante periodiche operazioni di sfalcio e pulizia dei lotti interessati.
- 10.8** Ad avvenuto completamento di tutti gli interventi previsti nelle singole UDC, a seguito di apposito atto ricognitivo predisposto dal competente Ufficio, il Comune di Milano si riserva la possibilità assoggettare gli immobili ivi ricompresi alla disciplina prevista dal Piano delle Regole del PGT anteriormente alla data di scadenza del PII di cui al precedente punto **10.2**.
- 10.9** Si richiamano in particolare nel presente Atto le clausole relative alle penalità di cui all'art. 26 punti 1, 2, 3 e 4 della "**Convenzione**". Per quanto attiene il punto 26.3 le quantità edificatorie di riferimento sono quelle riportate nel presente Atto all'articolo **4.1**, fatto salvo quanto previsto per le funzioni "tempo libero" e "terziario/direzionale" di cui ai precedenti articoli **4.6** e **4.9**.

ARTICOLO 11 - GARANZIE DI COMPETENZA DELLA ADRIANO 81 S.p.A.

- 11.1** Le Parti si danno atto che a seguito della sottoscrizione del presente atto il Comune di Milano acconsente alla riduzione da Euro 9.553.236,28, importo originariamente stimato per la realizzazione del centro sportivo polivalente e garantito con fidejussione di pari importo n. UR 0602280 rilasciata dalla società Atradius ai sensi dell'art. 24 della Convenzione originaria, a Euro 3.960.900,00 (euro tre milioni novecento sessantamila novecento/00) pari al valore di spesa per la realizzazione dell'impianto natatorio di cui al precedente articolo 9.
- 11.2** Adriano 81 S.p.A. si impegna ed obbliga a consegnare apposita appendice di riduzione della fidejussione sopra richiamata fino alla concorrenza di Euro 3.960.900,00 (euro tre milioni novecento sessantamila/00) entro 60 giorni dalla firma del presente atto.
- 11.3** Il Comune di Milano e Adriano 81 S.p.A. si danno reciprocamente atto che dalla stipula del presente atto integrativo e modificativo, così come dall'inadempimento del medesimo, sorgono diritti e obblighi esclusivamente in capo al Comune di Milano e ad Adriano 81, mentre nessun obbligo, di qualsivoglia genere, può sorgere in capo ad Esselunga S.p.A.
- 11.4** Il Comune di Milano riconosce e dà atto che Esselunga ha correttamente adempiuto tutte le proprie obbligazioni nascenti dalla Convenzione del 15/11/2006.

ARTICOLO 12 - PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI.

- 12.1** Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, le aree di proprietà della società Adriano 81 S.p.A. con destinazione fondiaria, individuate con bordo rosso nel tipo catastale qui allegato come "Allegato 3 – Individuazione aree di

cessione e aree fondiarie su mappa catastale" sono indicate sulle mappe del Nuovo Catasto Terreni presso l'Agenzia del Territorio di Milano come segue:

- Foglio 110 , mappale 91
- Foglio 110 , mappale 92
- Foglio 110 , mappale 111
- Foglio 110 , mappale 110

12.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del programma, le obbligazioni assunte da Adriano 81 S.p.A. con la presente convenzione potranno essere trasferite in capo al soggetto acquirente; a tal fine il cedente, ai sensi dell'articolo 1406 c.c., dovrà comunicare al Comune di Milano la propria volontà di procedere all'alienazione, indicando il nominativo dell'acquirente; il Comune potrà opporsi motivatamente al subentro del cessionario nelle obbligazioni di cui trattasi solo per ragioni inerenti alle caratteristiche soggettive del cessionario medesimo; qualora il Comune, nei trenta giorni dal ricevimento della comunicazione, non dovesse eccepire per iscritto alcunché, il trasferimento delle obbligazioni in capo all'acquirente sarà efficace a tutti gli effetti, salvo quanto previsto nelle successive disposizioni del presente articolo.

12.3 Adriano 81 S.p.A. si impegna in tutti i casi a riportare specificatamente negli atti di alienazione, debitamente registrati e trascritti, gli obblighi previsti dalla "**Convenzione**" e dal presente Atto in cui l'acquirente subentra; in mancanza e/o comunque con riferimento agli obblighi non espressamente trasferiti, Adriano 81 S.p.A. resterà solidalmente responsabile con l'acquirente per l'adempimento degli obblighi convenzionali. Qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere direttamente intestati al soggetto subentrante. Qualora la cessione fosse effettuata dopo il rilascio dei permessi di costruire, gli stessi dovranno essere tempestivamente volturati a favore del soggetto subentrante.

12.4 Conseguentemente, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, quest'ultimo come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 13 - SPESE E TASSE.

13.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico di Adriano 81 S.p.A., comprese quelle per una copia autentica e dieci copie semplici dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico di Adriano 81, tutte le spese relative al frazionamento delle aree oggetto di cessione e quelle relative al successivo atto di identificazione catastale delle stesse.

Letto, confermato e sottoscritto.
Milano, Settembre 2017

COPIA SETTORE
COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA
Area Pianificazione Tematica e
Valorizzazione Aree
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN-ATT: N. 2751/2017 del 21/8/2017
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 18 FACCIALE.