

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
(Provincia di Milano)

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA IL COMUNE DI SAN DONATO MILANESE
E LA SOCIETÀ SPORTLIFECITY S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO RELATIVO ALLE AREE RICOMPRESE
ALL'INTERNO DELL'“AMBITO DI TRASFORMAZIONE STRATEGICO E
SOVRALocale (ATSS) SAN FRANCESCO”**

L'anno duemila....., il giorno, del mese di
....., in, via n. ..., avanti a me,, notaio in
....., iscritto nel Collegio Notarile di sono personalmente comparsi i
signori:

1) da una parte:

..... nato a il, di professione, domiciliato a
..... (...), che interviene al presente atto in rappresentanza del

COMUNE DI SAN DONATO MILANESE

codice fiscale e partita IVA, ai sensi e per gli effetti dell'art,
dello Statuto Comunale, nella sua qualità di responsabile del
pro tempore del Comune di, munito degli occorrenti poteri in forza della
Deliberazione del Consiglio Comunale n. del giorno,
ritualmente esecutiva, e del Provvedimento Sindacale n. del che in copia
conforme si allegano al presente atto *sub* e *sub*;

d'ora innanzi denominato anche semplicemente “**Comune**”,

2) dall'altra parte:

il Sig., nato a il, domiciliato per la carica presso la sede
sociale, che interviene al presente atto in qualità di legale rappresentante della Società

SPORTLIFECITY S.R.L.

con sede legale in San Donato Milanese, via Cesare Battisti n. 12, C.F. e numero iscrizione
presso il Registro delle imprese di Milano n. 09911330968, munito dei necessari poteri a
quanto *infra* in forza, che in copia conforme all'originale si allega al presente
atto *sub* ...

d'ora innanzi denominato anche semplicemente "Soggetto Attuatore" o "Sportlifecity",
insieme denominate anche le **Parti**,

PREMESSO CHE

- a) il Soggetto Attuatore, quale avente causa dalla ASIO S.r.l., è proprietario di un'area di complessivi 291.437,00 mq (di seguito semplicemente "Area") nel Comune di San Donato Milanese frazione San Francesco come *infra* meglio descritta all'art. 2;
- b) con convenzione di lottizzazione per atto Notaio Domenico Avondola di Milano, rep. 42333, racc. 3696, sottoscritta in data 4 novembre 1993, il Comune e la SNAM S.p.a. hanno convenuto di dare attuazione al Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "San Francesco" (P.L. San Francesco) riguardante l'Area;
- c) successivamente in forza di acquisizione dell'Area interessata dal P.L. S. Francesco (avvenuta giusta atto Notaio Cesare Chiodi del 28 giugno 2001, rep. n. 88424, racc. 16414) alla SNAM S.p.a. è subentrata a tutti gli effetti la ASIO S.r.l., con sede legale in Siena, via Massetana Romana n. 2, C.F. e numero iscrizione presso il Registro delle imprese di Siena n. 13232740152 (d'ora innanzi anche semplicemente "Asio");
- d) la predetta convenzione attuativa del P.L. San Francesco, a fronte della realizzazione di nuovi edifici per una slp pari a 129.988 mq con destinazione prevalentemente terziaria, ha previsto la connessa realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con la cessione gratuita a favore del Comune delle aree necessarie per collegare la nuova viabilità pubblica esistente, nonché con la costituzione di servitù perpetua ad uso pubblico sulle aree da destinare a verde, a parcheggio e alle altre urbanizzazioni connesse alla nuova edificazione;
- e) in aggiunta a quanto sopra, la medesima convenzione ha confermato l'obbligo – già disciplinato in altra convenzione di lottizzazione per l'attuazione del "Quartiere Affari" – di asservire a standard di uso pubblico una superficie di 45.149 mq, a completamento del piano di lottizzazione Quartiere Affari.
- f) in attuazione della menzionata convenzione del P.L. San Francesco la ASIO, quale avente causa dal precedente soggetto attuatore, ha quindi versato al Comune i seguenti importi:

- Lit. 5.900.000.000 (cinquemiliardinovecentomilioni) oggi pari ad Euro 3.047.095,70 (tremilioniquarantasettemilanovantacinque virgola settanta) a titolo di anticipo sul contributo di costruzione in conformità all'art. 8.2 della citata convenzione del P.L. San Francesco, giusta nota contabile n. 94/01426 del 22 aprile 1994;
 - Lit. 6.500.000.000 (seimiliardicinquacentomilioni) oggi pari ad Euro 3.356.969,84 (tremilionitrecentocinquantaseimilanovecentosessantanove virgola ottantaquattro) a titolo di ulteriore contributo per le opere di urbanizzazione secondaria in conformità all'art. 6.5 della citata convenzione del P.L. San Francesco, giusta nota contabile n. 94/01183 del 14 aprile 1994;
- per un totale di Lit. 12.400.000.000 (dodicimiliardi quattrocentomilioni) oggi pari ad Euro 6.404.065,54 (seimilioniquattrocentoquattromilasessantacinque virgola cinquantaquattro);
- g) in aggiunta ai suddetti importi, sempre in attuazione della convenzione del P.L. San Francesco, sono state realizzate le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- pista di arroccamento e strade di collegamento previste dall'art. 5.4.1 della citata convenzione,
 - potenziamento degli allacciamenti tecnologici e contestuale spostamento delle linee elettriche come stabilito dall'art. 6.1.4 della citata convenzione,
- il cui costo complessivo è quantificato in Lit. 14.389.000.000 (quattordicimiliarditrecentottantanovemilioni) oggi pari ad Euro € 7.431.298,32 (settemilioniquattrocentotrentunomiladuecentonovantotto virgola trentadue);
- h) nonostante le opere eseguite e i contributi concessori versati, non è stato realizzato nessuno degli edifici privati previsti dal P.L. San Francesco e dalla correlata convenzione urbanistica, i cui termini di validità sono stati definitivamente decorsi come riconosciuto dal Comune con nota del 7 luglio 2009 prot. n. 193232;
- i) stante la mancata attuazione del P.L. San Francesco, Asio con note in data 19.06.2013, 05.10.2016, 13.07.2016 e 28.11.2016 ha diffidato il Comune alla restituzione di quanto corrisposto in relazione alla convenzione ed in particolare (i) l'anticipo sul contributo di costruzione, (ii) l'ulteriore contributo per le opere di urbanizzazione secondaria e (iii) i costi delle opere di urbanizzazione primaria realizzate;
- j) il Comune con note in data 31.05.2016, 01.08.2016 e 16.01.2017 ha riscontrato le suddette diffide contestando quanto richiesto dalla ASIO.;

- k) con deliberazione del Consiglio Comune n. 47 del 30 ottobre 2011, (e successiva Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 14 marzo 2014 di correzione di errori materiali e rettifiche cartografiche), il Comune di San Donato Milanese ha approvato il nuovo Piano di Governo del Territorio (di seguito anche semplicemente “**PGT**”) classificando l’Area come “Ambito di Trasformazione Strategico e Sovralocale - ATSS - San Francesco” per la finalità – dichiarata nella relativa Scheda del Documento di Piano del PGT – di conseguire «l’insediamento di funzioni di natura sovralocale [...] in grado di distinguersi nel paesaggio sud milanese e costituire un luogo di eccellenza alla scala metropolitana»;
- l) mediante scrittura privata in data 20 aprile 2017, registrata presso l’Agenzia delle Entrate di Milano, al n. 2126, Serie 3, del 30 maggio 2017, la Asio ha stipulato con la società Cassinari&Partners s.r.l. con socio unico, con sede legale in Melegnano, via Zuavi n. 42, C.F. e numero iscrizione presso il Registro delle imprese di Milano n. 10887880150, un contratto preliminare di compravendita dell’Area;
- m) in data 1 giugno 2017 la società Sportlifecity, in forza di dichiarazione di nomina della Cassinari&Partners s.r.l. del 9 maggio 2017, sottoscritta per accettazione dalla ASIO, nonché in forza procura speciale conferita dalla ASIO (atto del Notaio Gianfranco Benetti del 30 maggio 2017, rep. n. 37738), ha presentato, ai sensi degli artt. 91 e 12 comma 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., una proposta di Programma Integrato di Intervento (di seguito anche semplicemente “**P.I.I.**”) per l’insediamento di diverse funzioni:
- Arena per eventi sportivi e di intrattenimento;
 - Funzioni commerciali (negozi sportivi e ristorazione);
 - Sport Centre completo di campi scoperti e coperti;
 - Sport Business Center;
 - Sport Medical Center;
 - Sport Residence con annessi uffici, Sport Fitness;
 - Liceo scientifico sportivo sul sedime della cascina San Francesco dell’Accesso; con annessa palestra per gli allenamenti (Athletic Centre);
- n) a seguito delle comunicazioni di invito a partecipare alla proposta attuativa trasmesse dalla società Sportlifecity in data ed in data ... ai terzi proprietari delle aree ricadenti nel perimetro del P.I.I., in data è stata completata la procedura di

cui all'art. 27, comma 5 della L. n. 166/2002 nei confronti dei soggetti non aderenti alla proposta attuativa;

- o) in data 12/11/2020 con determinazione Dirigenziale nr. 536 è avvenuta l'approvazione e presa d'atto del "Decreto di non assoggettabilità alla VAS" per la proposta di Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di trasformazione denominato "AT-SS SAN FRANCESCO", a seguito della Conferenza di Servizi di verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), indetta con Determinazione Dirigenziale nr. 212 del 08/05/2020 sulla proposta di PII che, seppur non in contrasto con le previsioni del Documento di Piano del P.G.T. vigente, era stata ritenuta meritevole di una valutazione preliminare ambientale di verifica di assoggettabilità (VAS) da parte di tutti i Soggetti competenti in materia ambientale, Enti e Amministrazioni interessate e coinvolte, in ragione della sua particolare complessità e importanza ed in ragione della presenza di forti elementi e aspetti di rilevanza sovracomunale, non solo a scala regionale ma anche nazionale;
- p) in esito alla positiva istruttoria da parte degli Uffici, la Giunta Comunale con deliberazioni n. in data, e n. n. in data, entrambe divenute esecutive ai sensi di legge, ha rispettivamente adottato e quindi definitivamente approvato il P.I.I. denominato "ATSS - San Francesco", unitamente allo schema della presente convenzione ed agli allegati;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO,

da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente convenzione, unitamente ai seguenti allegati:

- 2615-17 PII TAV 001 INQUADRAMENTO
- 2615-17 PII TAV 002 PGT 1
- 2615-17 PII TAV 003 PGT 2
- 2615-17 PII TAV 004 CATASTO
- 2615-17 PII TAV 005 CALCOLO AREA
- 2615-17 PII TAV 006 ANALISI 1
- 2615-17 PII TAV 007 ANALISI 2
- 2615-17 PII TAV 008 ANALISI 3
- 2615-17 PII TAV 009 MASTERPLAN

- 2615-17 PII TAV 010 PLANIVOLUMETRICO
- 2615-17 PII TAV 011 PROFILI SEZIONI
- 2615-17 PII TAV 012 CASCINA (VISTE)
- 2615-17 PII TAV 013 RENDER
- 2615-17 PII TAV 014 RENDER
- 2615-17 PII TAV 015 VIABILITA' 1
- 2615-17 PII TAV 016 VIABILITA' 2
- 2615-17 PII TAV 017 VIABILITA' 3
- 2615-17 PII TAV 018 VIABILITA' 4
- 2615-17 PII TAV 019 VIABILITA' 5
- 2615-17 PII TAV 020 VIABILITA' 6
- 2615-17 PII TAV 021 VIABILITA' 7
- 2615-17 PII TAV 022 VIABILITA' 9
- 2615-17 PII TAV 023 VERIFICHE URB 1
- 2615-17 PII TAV 024 VERIFICHE URB 2
- 2615-17 PII TAV 025 IE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 2615-17 PII TAV 026 IE - RETE TELECOM
- 2615-17 PII TAV 027 IE - DISTRIBUZIONE ELETTRICA
- 2615-17 PII TAV 028 IE - SOTTOSERVIZI
- 2615-17 PII TAV 029 IM - SCARICO
- 2615-17 PII TAV 030 IM - ACQUE METEORICHE
- 2615-17 PII TAV 031 IM - IDRICO
- 2615-17 PII TAV 032 SDF VEGETAZIONE
- 2615-17 PII TAV 033 PROFILI URBANI
- 2615-17 PII DOC 001 STUDIO VIABILITA'
- 2615-17 PII DOC 001a STUDIO VIABILITA'- integrazione
- 2615-17 PII DOC 002 RELAZIONE CONSUMI ENERGETICI
- 2615-17 PII DOC 003 RELAZIONE AGRONOMICA
- 2615-17 PII DOC 004 RELAZIONE ACUSTICA
- 2615-17 PII DOC 005 ESAME IMPATTO PAESISTICO

- 2615-17 PII DOC 006 QUADRO ECONOMICO FIN
- 2615-17 PII DOC 007 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 2615-17 PII DOC 008 PROG. TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI
- 2615-17 PII DOC 009 BOZZA CONVENZIONE (Allegato A al presente atto)
- 2615-17 PII DOC 010 RELAZIONE TECNICA
- 2615-17 PII DOC 011 RELAZIONE GEOLOGICA
- 2615-17 INT2 DOC 012 ACUSTICA-VIABILTA'
- 2615-17 INT2 DOC 013 RELAZIONE PAESAGGISTICA
- 2615-17 DOC 014 CONTRATTO PREL DI COMPRAVENDITA
- 2615-17 DOC 015 INVITI AI COMPARTISTI
- 2615-17 DOC 016 RISPOSTA COMPARTISTI
- 2615-17 DOC 017 DETERMINAZIONE ONERI ACQUISIZIONE AREE ESTERNE AL PII
- 2615-17 DOC 018 COPIA PEC SOGGETTI ESTERNI
- 2615-17 DOC 019 RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS
- 2615-17 Dichiarazione Superficie di Vendita
- 2615-17 Rilievo fotografico
- 2615-17 Stipula Atto Consorzio

tra il Comune di San Donato Milanese e la società SPORTLIFECITY, così come sopra rappresentati,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – PREMESSE

- 1.1. Tutte le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
- 1.2. Per quanto non espressamente contenuto e previsto nella presente convenzione si farà riferimento alla vigente regolazione in materia urbanistica ed edilizia.

ARTICOLO 2 – AMBITO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

- 2.1. Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli derivanti dal presente atto, le aree oggetto del P.I.I., perimetrate con bordo di colore nella planimetria catastale in scala 1:..... allegata al presente atto *sub* , hanno una superficie

complessiva di 291.437,00 mq e sono individuate nel Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

Area individuata in tinta [...]

Area individuata al Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese al Foglio [...], mappali [....]

Coerenze da nord in senso orario:

Detta area è pervenuta in proprietà al Soggetto attuatore in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. del n. di rep.

Area individuata in tinta [...]

Area individuata al Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese al Foglio, mappali [...]

Coerenze da nord in senso orario: [...]

Detta area è pervenuta in proprietà al Soggetto attuatore in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. del n. di rep.

Area individuata in tinta [...]

Area individuata al Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese al Foglio, mappali

Coerenze da nord in senso orario:

Detta area è pervenuta in proprietà al Soggetto attuatore in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio dott. del n. di rep.

ARTICOLO 3 – OGGETTO DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

3.1. L'attuazione del P.I.I. relativo all'ambito ATSS San Francesco e l'esecuzione delle opere in esso previste avverranno in conformità agli obblighi derivanti dalla presente convenzione, alle prescrizioni contenute nel vigente PGT del Comune di San Donato Milanese (in particolare nella relativa scheda d'ambito del Documento di Piano), realizzando interventi edilizi per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a 108.100,00 mq. articolata secondo le seguenti destinazioni, come definite dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.I. da intendersi qui integralmente richiamate:

- a) 80.700,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni sportive-ricreative;
- b) 5.000,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni commerciali;
- c) 1.500,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni terziario-direzionali;
- d) 5.400,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni sanitarie;
- e) 9.000,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni educative;
- f) 6.500,00 mq. di s.l.p. destinati a funzioni ricettive.

3.2. Le parti danno atto che le funzioni commerciali di cui alla lett. b) del precedente art. 3.1 non potranno in ogni caso comportare l'insediamento nell'ambito del P.I.I. di una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria.

- 3.3. L'intervento prevede la realizzazione dei parcheggi privati a servizio degli insediamenti previsti nel rispetto delle quantità previste dal vigente PGT e computati in forma distinta rispetto ai parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.
- 3.4. Ai sensi dell'art. 28, comma 5 della L. n. 1150/42 e dell'art. 93, comma 1 della L.R. n. 12/2005, gli interventi disciplinati della presente convenzione dovranno essere realizzati entro il termine di dieci anni dalla data di approvazione del P.II.
- 3.5. Con riferimento alla verifica delle dotazione di parcheggi richiesta ai sensi della norma Coni (art. 6.3, D.G. Coni n. 149 del 6 maggio 2008), le Parti si impegnano ad individuare aree implementative ai fini dell'omologazione alla predetta norma Coni nell'ambito delle aree a parcheggio di cui al precedente punto ... (per n. 2.840 stalli per auto, n. 1.000 stalli per cicli e motocicli e n. 8 stalli per autopullman), nonché attraverso l'utilizzo di alcuni parcheggi esistenti esterni all'ATSS San Francesco e già asserviti all'utilizzo pubblico (per n. 1.050 stalli) e ciò nell'ottica di un minor consumo di suolo, al fine di contenere per quanto possibile il numero di nuovi parcheggi auto sul territorio.
- 3.6. L'esecuzione degli interventi edilizi di cui al precedente articolo 3.1 è prevista secondo tre distinte e successive fasi di attuazione (di seguito anche semplicemente "Fasi"), stabilite dal Cronoprogramma allegato al presente atto sotto "...", in relazione ad altrettante Unità Minime di Intervento. Resta salva la facoltà del Soggetto Attuatore di stabilire una diversa articolazione e scansione delle Fasi per una migliore e più efficiente gestione dell'intervento complessivo nel rispetto dei termini di validità della presente convenzione fatta salva la previa realizzazione delle opere pubbliche previste dalla Fase I.
- 3.7. L'attuazione degli interventi previsti dal P.I.I. è disciplinata dalla presente convenzione, dalla documentazione tecnico-economica relativa al P.I.I. che costituiscono parte integrante della convenzione medesima.
- 3.8. Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005, è consentito apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Programma Integrato di Intervento, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica.

ARTICOLO 4 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 4.1. Con la sottoscrizione del presente atto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore cede al Comune di San Donato

Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentate accetta, l'area della superficie catastale di circa 19.290 mq., indicata in tinta [...] nella planimetria allegata sotto "...", corrispondente alla viabilità (carrabile e ciclo-pedonale) ed individuata nel Catasto Terreni del Comune come segue:

Foglio [...] mappali [...];

Coerenze da nord in senso orario:

- 4.2. Si dà atto che sono destinate all'urbanizzazione primaria anche le seguenti aree di proprietà comunale identificate al Catasto Terreni al foglio 12 mappali 145, 148, 150.
- 4.3. La consegna delle aree di cui al precedente articolo 4.1 si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice Civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 7.3.

5. ARTICOLO 5 – CESSIONE E ASSERVIMENTO DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

5.1. Con la sottoscrizione del presente atto, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al successivo articolo [...], il Soggetto Attuatore cede al Comune di San Donato Milanese, che a mezzo del suo legale rappresentate accetta, l'area della superficie catastale di circa 51.826 mq., indicata in tinta [...] nella planimetria allegata sotto "...", corrispondente a verde pubblico ed individuata nel Catasto Terreni del Comune come segue:

Foglio [...] mappali [...];

Coerenze da nord in senso orario:

- 5.2. Le parti danno atto che, ferma restando la loro individuazione come da planimetrie allegate, l'esatta definizione delle dimensioni complessive delle aree cedute nell'attuazione del presente P.I.I. e della loro puntuale conformazione avverrà successivamente al frazionamento catastale, da effettuarsi al momento della stipula della presente convenzione, salvo una più corretta identificazione delle stesse, a seguito dell'ultimazione delle opere da realizzarsi sulle medesime.
- 5.3. La consegna delle aree di cui al precedente articolo 5.1 si intende effettuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice Civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto previsto dal successivo articolo 7.3
- 5.4. Con la stipula del presente atto, inoltre, il soggetto attuatore costituisce servitù gratuita di uso pubblico perpetua sulle aree della superficie complessiva di circa 45.780 mq. con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa, come standard pregresso. Dette aree sono individuate nel Catasto Terreni del Comune come segue:
Foglio 12 parte di mappali 41, 254, 256, 258, 259, 251, 257, 250, 255;

Coerenze da nord in senso orario:

...
...

Il soggetto attuatore con la stipula del presente atto costituisce servitù gratuita di uso pubblico perpetua sulle aree della superficie complessiva di circa 57.059 mq. con oneri di manutenzione a carico del soggetto attuatore e suoi aventi causa, come parcheggio e verde di pertinenza. Dette aree sono individuate nel Catasto Terreni del Comune come segue:

Foglio ... parte di mappali ...

Coerenze da nord in senso orario:

- 5.5. Le parti si danno reciprocamente atto che al di sotto delle aree cedute e/o asservite potranno essere collocate le reti, secondo le indicazioni del Comune, gli elementi tecnologici e quelli necessari per la realizzazione e messa in funzione delle opere da realizzare ai sensi della presente Convenzione.

ARTICOLO 6 – CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE DELLE AREE.

- 6.1. Il soggetto Attuatore garantisce di trovarsi nella piena proprietà e libera disponibilità delle aree da cedere ai sensi dei precedenti articoli 4.1 e 5.1 e che le stesse risultano libere da vincoli, ipoteche, servitù apparenti e non apparenti, oneri e trascrizioni pregiudizievoli, nonché di diritti di godimento di terzi di qualsiasi tipo e natura
- 6.2. A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, il Soggetto Attuatore consegnerà al Comune di San Donato Milanese i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutisi nell'ultimo ventennio non appena verranno rilasciati dal competente servizio dell'Agenzia del Territorio, e comunque entro [...] mesi dalla sottoscrizione della Convenzione.
- 6.3. Le aree cedute al Comune e destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a cura del Soggetto Attuatore sono messe a disposizione del medesimo Soggetto Attuatore per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della completa esecuzione e del collaudo delle opere stesse. Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione del Soggetto Attuatore, tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, anche per custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore medesimo.

ARTICOLO 7 – ASSOLVIMENTO DELL’OBBLIGO DI REPERIRE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.

7.1. La superficie delle aree per attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico o generale, generata dal P.I.I. secondo le destinazioni funzionali di cui al precedente articolo 2.1 e conformemente a quanto stabilito dal P.G.T. e dalla Scheda d’Ambito del Documento di Piano è pari a 153.100,00 mq. così stabilito:

- a) 108.100,00 mq pari al 100% della s.l.p.;
- b) 45.000 mq. a titolo di standard pregresso previsto dalla Scheda d’Ambito del Documento di Piano del PGT.

7.2. A tale proposito il Comune dà atto che con le cessioni e le costituzioni di servitù di cui al precedente articolo 5, per una superficie complessiva pari a 154.665,00 mq. l’obbligo di reperimento di aree per attrezzature pubbliche, o di interesse pubblico o generale, generato dal P.I.I. è completamente assolto.

7.3. Con l’assolvimento degli obblighi disciplinati dal presente articolo, il Soggetto attuatore è liberato da ogni ulteriore impegno di cessione gratuita, asservimento o monetizzazione alternativa di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, ai sensi dell’art. 46, co. 1, lett. a) della LR 12/2005.

ARTICOLO 8 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, ONERI AGGIUNTIVI E OPERE DI URBANIZZAZIONE.

8.1. Il contributo di costruzione complessivamente stimato per l’esecuzione degli interventi previsti dal P.I.I. è pari a € 10.064.231,00 e così ripartito:

€ 2.730.604,00 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria;

€ 3.291.827,00 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria;

€ 4.041.800,00 a titolo di contributo sul costo di costruzione.

8.2. Gli importi indicati ai precedenti punti sono stati calcolati applicando le tariffe comunali approvate con Deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 20 Novembre 2012, aggiornate al 01 Gennaio 2020 e saranno definitivamente quantificati in sede di rilascio del titolo abilitativo.

8.3. Richiamato il copioso carteggio precontenzioso di cui alle premesse i) e j) le Parti danno atto che gli importi di cui al precedente punto 8.1 verranno compensati secondo quanto segue:

€ 2.730.604,00 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria con l’importo pari a € 7.431.301,18 di cui alla premessa g);

€ 3.291.827,00 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria con l’importo pari a € 3.356.969,84 di cui alla premessa f);

€ 4.041.800,00 a titolo di contributo sul costo di costruzione con l'importo pari a € 3.047.095,70 di cui alla premessa f);

- 8.4. In considerazione delle suddette compensazioni le Parti danno atto che non residua in capo al Soggetto Attuatore alcun obbligo di pagamento di somme a titolo di contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43, comma 1 della L.R. n. 12/2005, fatto salvo l'eventuale conguaglio del suddetto contributo da corrispondere al momento del rilascio del titolo edilizio per le opere private, qualora gli importi determinati nel predetto titolo dovessero essere superiori a quelli indicati al precedente punto 8.1, e in capo al Comune alcun obbligo di restituzione delle somme indicate nelle premesse f) e g) e dei relativi interessi.
- 8.5. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare, quale servizio compensativo, in osservanza del disposto dalla scheda d'ambito del ATSS San Francesco del Documento di Piano vigente, le seguenti opere:
- a) Collegamento con la città attraverso percorsi ciclopedonali;
 - b) Riqualificazione e rifunzionalizzazione della Cascina San Francesco finalizzata all'insediamento nella stessa di una funzione educativa;
 - c) Riqualificazione dell'esistente sottopassaggio alla ferrovia.
- 8.6. Il Soggetto Attuatore si impegna a progettare ed eseguire, a propria cura e spese, sulle aree di cui ai precedenti articoli 4 e 5 le seguenti opere di urbanizzazione:
- a) Accessi e portali,
 - b) Illuminazione,
 - c) Pista ciclabile e pedonale;
 - d) Verde pubblico attrezzato, estensivo;
 - e) Parcheggio asservito all'uso pubblico (compreso verde di pertinenza);
 - f) Viabilità interna all'ambito e rotatoria;
 - g) Riqualificazione della Piazza della Stazione e del sottopasso pedonale esistente in corrispondenza della ferrovia e prolungamento fino alla nuova Piazza interna all'Ambito;
 - h) Reti impianti energizzazione elettrica;
 - i) Reti impianti meccanici;
 - j) Recupero del manufatto di scavalco della ferrovia e collegamento alla rete viabilistica esistente, attraverso la realizzazione di una rotatoria in quota.

Inoltre il Soggetto si impegna a progettare ed eseguire, a propria cura e spese, le seguenti opere:

- a) Bonifica.

L'importo complessivo delle opere suddette è stimato in € 23.141.805,08.

- 8.7. Le suddette opere verranno eseguite in conformità alle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (Codice dei Contratti pubblici), fatta salva la previsione di cui all'art. 16, comma 2-bis, del D.P.R. 380/2001.
- 8.8. Con riguardo all'utilizzo dell'Arena da realizzarsi nell'ambito del PII, il Soggetto Attuatore si impegna in occasione degli eventi sportivi e di intrattenimento che verranno ivi svolti ad agevolare l'utilizzo della rete di trasporto pubblico locale (ad esempio, attraverso un servizio di navette per il collegamento da e per la stazione della metropolitana M3 di San Donato), anche promuovendo accordi con i competenti uffici del Comune di Milano e con RFI per garantire il prolungamento e potenziamento del servizio M3 e di quello ferroviario nei giorni di programmazione di particolari eventi, e a trasferire tale impegno ai futuri gestori dell'Arena.

ARTICOLO 9 – COLLAUDO E MANUTENZIONE

- 9.1. Ad avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 8, il Soggetto Attuatore darà immediata notizia per iscritto al Comune, il quale disporrà la sollecita effettuazione delle operazioni di collaudo tecnico-contabile con oneri a completo carico del Soggetto Attuatore.
- 9.2. Le menzionate operazioni di collaudo dovranno comunque essere concluse entro il termine di 1 anno dalla comunicazione di ultimazione lavori. Decorso tale termine senza che il Comune abbia evidenziato per iscritto eventuali difetti dell'opera, la stessa si intenderà in ogni caso positivamente collaudata. Tale forma di assenso implicito di collaudo avrà la stessa valenza di quello comunale e completerà tutti gli impegni assunti derivanti da detta convenzione.
- 9.3. Resta salva la possibilità di effettuare, secondo le modalità di cui ai precedenti punti 1 e 2 del presente articolo, il collaudo per lotti funzionali di opere di urbanizzazione, ai fini del rilascio e/o attestazione dell'agibilità degli edifici realizzati.
- 9.4. Fino all'approvazione del collaudo finale, il Soggetto Attuatore si impegna a curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione. In seguito all'approvazione del certificato di collaudo le opere realizzate saranno consegnate e cedute al Comune.
- 9.5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare, con oneri a proprio carico, la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria delle aree a verde e a parco nonché delle opere di cui al precedente articolo 8 a partire dalla data di ultimazione complessiva dei lavori eseguiti a regola d'arte e dal relativo collaudo;
- 9.6. Il Soggetto Attuatore si impegna ad effettuare, con oneri a proprio carico, la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria delle aree a parcheggio che

saranno asservite perpetuamente all'uso pubblico. **Detti parcheggi, nelle sole giornate in cui è impegnata in eventi l'Arena, potranno essere utilizzati a pagamento previo convenzionamento con il Comune e riconoscimento a favore dello stesso di un canone commisurato alle tariffe applicate. I termini di detto convenzionamento dovranno essere definiti, in accordo tra le parti, entro il termine di ultimazione della realizzazione degli stessi.**

ARTICOLO 10 – CONDIZIONI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEFINITIVA.

- 10.1. Il Soggetto Attuatore si impegna in fase di progettazione definitiva a prevedere tutti gli interventi necessari previsti dalla normativa per la tutela dell'inquinamento acustico relativamente ai recettori sensibili e agli utenti, con specifico riferimento all'insediamento dell'edificio scolastico e di un medical center, i quali, ai sensi della L.R. 10 agosto 2013 - n. 13, devono essere inseriti in un tessuto urbano con classe acustica 1 eliminando il doppio "salto di classe";
- 10.2. Il Soggetto Attuatore, in merito agli aspetti viabilistici, si impegna in fase di progettazione definitiva, ad effettuare un focus sia sul così detto "moncherino" sia sulla rotatoria di San Martino per definirne con precisione assetto, dimensioni, geometrie e capacità in termini di numero di corsie di attestamento delle diverse direttrici, **nei termini specificati al successivo punto 10.4;**
- 10.3. Il Soggetto Attuatore inoltre si impegna in fase di progettazione definitiva, in relazione alla realizzazione dell'Arena, a supportare la proposta con maggior dettaglio di elaborati, relativi ai livelli di servizio di alcuni nodi viabilistici, verificando che la soluzione progettuale non crei una saturazione della viabilità di accesso all'area di progetto ed elaborando le tavole in modo conforme alla normativa regionale vigente **nei termini specificati al punto successivo;**
- 10.4. **IL Soggetto Attuatore si impegna, in fase di progettazione definitiva ed esecutiva del piano, a recepire tutte le prescrizioni contenute nei pareri richiamati e allegati al Decreto di esclusione dalla VAS di cui alla Determinazione Dirigenziale n. 536 del 12/11/2020.**

ARTICOLO 11 – GARANZIE E PENALITÀ

- 11.1. A garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente articolo 8.5 e delle opere facenti parte del servizio compensativo di cui al precedente articolo 8.4, nonché della manutenzione delle opere stesse fino alla loro consegna, all'atto della stipula della presente convenzione il Soggetto Attuatore consegna al Comune, che accetta, la garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria n. ... emessa da ..., in data ..., per un importo di Euro (Euro/00).

- 11.2. Detta garanzia non potrà essere estinta se non previo favorevole collaudo tecnico, anche ai sensi del precedente art. 9.2, di tutte le opere di urbanizzazione e di regolarità di ogni altro adempimento connesso; tuttavia la garanzia potrà essere ridotta in corso d'opera in proporzione agli stati di avanzamento nei lavori eseguiti e collaudati e quando il Comune ne avrà accertato la regolare esecuzione.
- 11.3. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie a una semplice richiesta scritta cui non potrà essere opposta alcuna eccezione da parte del soggetto che ha presentato detta garanzia, anche nell'eventualità di opposizione prestata dal Soggetto Attuatore o da altri soggetti interessati ed anche nel caso in cui il Soggetto Attuatore sia dichiarato nel frattempo fallito, posto in liquidazione e/o sottoposto ad una qualsiasi procedura concorsuale prevista dalla legge. Detta garanzia dovrà altresì prevedere formalmente ed espressamente la rinuncia da parte del garante del beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del c.c. nonché la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del c.c..
- 11.4. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi incassati dal Comune a fronte dell'escussione della Garanzia saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dalla Convenzione e non realizzate dal Soggetto Attuatore.

11.5.

ARTICOLO 12 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

- 12.1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di approvazione del PII.

ARTICOLO 13 - TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 13.1. In caso di alienazione o di cessione a qualsiasi titolo di lotti o dell'intera proprietà del comparto oggetto della presente convenzione le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente.
- 13.2. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore debbono essere estinte dal Comune dopo che l'avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione.

ARTICOLO 14 – SPESE E TASSE

- 14.1. Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono regolate come segue

ARTICOLO 15 - CONTROVERSIE

15.1. Ogni controversia in ordine all'interpretazione e/o esecuzione della presente Convenzione sarà devoluta alla competenza del T.A.R. Lombardia in sede giurisdizionale esclusiva in materia edilizia e urbanistica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Comune di San Donato Milanese

Sportlifecity s.r.l.
