



**Deliberazione della Giunta comunale
N. 367 del 20.12.2012**

CITTA' DELLA SALUTE E DELLA RICERCA DI CUI ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA PROMOSSO CON DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N. IX/3666 DEL 2 LUGLIO 2012 PER LA SUA REALIZZAZIONE NEL COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI IN AREE PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATS1 E ATS2 – AREE EX FALCK ED EX SCALO FERROVIARIO: INTESA PRELIMINARE CON IL SOGGETTO ATTUATORE DEL PII FALCK AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241/90.

VERBALE

Il 20 dicembre 2012 alle ore 10:30 nel palazzo comunale di Sesto San Giovanni, riunita la Giunta comunale, sono intervenuti i Signori:

N. progressivo	Cognome e Nome		Qualifica	Presenze
1	Chittò	Monica	Sindaco	SI
2	Zucchi	Claudio	Vicesindaco	SI
3	Cagliani	Felice	Assessore	SI
4	Iannizzi	Elena	Assessore	SI
5	Innocenti	Rita	Assessore	SI
6	Marini	Edoardo	Assessore	SI
7	Montrasio	Virginia	Assessore	SI
8	Perego	Roberta	Assessore	SI

Partecipa il Segretario generale Gabriella Di Girolamo.

Assume la Presidenza il Sindaco, Monica Chittò, che riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario: intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- con **delibera di Giunta comunale n. 142 del 30 aprile 2012** è stata approvata definitivamente la proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – aree ex Falck ed ex scalo ferroviario. Con tale atto la Giunta ha approvato gli elaborati del PII adottato, così come modificati, integrati e/o sostituiti per effetto dell'approvazione degli elaborati di ottemperanza al Decreto V.I.A. e delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;
- in data **24 luglio 2012 la Giunta comunale** ha adottato la **delibera n. 198** ad oggetto *"Integrazione e adeguamento degli elaborati definitivi del Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck ed ex Scalo Ferroviario in conformità alla DGC n. 142 del 30 aprile 2012"*;

Rilevato che

1. con **atto n. IX/3666 del 2 luglio 2012** ad oggetto *"Determinazioni in ordine alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca"* la **Giunta Regionale** ha deliberato di promuovere l'Accordo di Programma per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 14 marzo 2003, n.2, dando nel contempo atto che l'Accordo di Programma costituisce, ai sensi del medesimo art. 6, variante urbanistica del PGT del Comune di Sesto San Giovanni, rientrando pertanto nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).
2. a seguito del summenzionato avvio dell'Accordo di Programma, la **Giunta comunale** di Sesto San Giovanni con **delibera n. 190 del 17 luglio 2012** ha preso atto e condiviso la promozione dell'Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 34 del D. lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, per la localizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art.6 comma 8 della L.R. 14 Marzo 2003 n.2 e, più in particolare, della localizzazione della Città della Salute e della Ricerca su aree ricadenti all'interno del Programma Integrato di Intervento degli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2, aree ex Falck e scalo Ferroviario approvato (di seguito per brevità PII Falck);
3. con **delibera n. IX/4319 del 26 ottobre 2012** la **Giunta Regionale** ha approvato lo schema di Protocollo di intesa ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca;
4. con **delibera di Giunta comunale n. 307 del 13 novembre 2012** il Comune di Sesto San Giovanni ha approvato il medesimo schema di Protocollo di intesa ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca (di seguito per brevità CDSR);

Considerato che all'interno del suddetto schema di Protocollo tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni sono previsti una serie di impegni reciproci delle parti e, per il

Comune di Sesto San Giovanni, impegni che in particolare fanno riferimento alla cessione a titolo gratuito a Regione Lombardia, entro termini funzionali all'attuazione del progetto CDSR, delle aree sulle quali è stata localizzata la medesima CDSR, aree attualmente di proprietà del Soggetto attuatore del PII Falck e rispetto alle quali la convenzione del PII come allegata alla delibera di Giunta comunale n. 198 del 24 luglio 2012 dispone specificamente;

Ravvisata pertanto la necessità di definire, nei rapporti con il Soggetto Attuatore del PII sul quale insiste la CDSR, le modalità di attuazione degli impegni assunti con il summenzionato Protocollo, come specificamente indicati nello stesso;

Vista la nota Prot. Gen. n. 95068 del 19 dicembre 2012 trasmessa via P.E.C. con la quale Sesto Immobiliare spa, Soggetto Attuatore del PII Falck, ha formulato una proposta di Accordo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge n. 241 del 1990;

Ritenuto di poter individuare nell'Accordo di cui all'articolo 11 della legge n. 241 del 1990 lo strumento giuridico attraverso il quale e, nel contempo, all'interno del quale, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, poter declinare e definire, nei rapporti con il Soggetto Attuatore del PII di che trattasi, le modalità attuative degli impegni di cui sopra;

Dato atto che l'Accordo cui si fa riferimento:

si configura come intesa preliminare allo svolgimento di atti e procedure di competenza del Comune di Sesto San Giovanni, essendo diretto, per tutto quanto esposto, a far constare, tra le Parti, l'intesa in ordine ai contenuti e alle azioni in esso definiti, agli effetti della prosecuzione delle procedure in corso e dell'avvio delle ulteriori procedure necessarie al conseguimento degli obiettivi di comune e condiviso interesse;

relativamente ai contenuti inerenti ad aspetti di variante urbanistica al vigente PGT, e più ampiamente per quel che concerne l'esercizio dei poteri comunali di pianificazione edilizia, urbanistica e territoriale, l'Accordo comporta l'impegno alla promozione delle procedure a tal fine preordinate, essendo fatta salva la competenza degli organi del Comune a provvedere nel pubblico interesse, anche ulteriore e sopravvenuto, nonché a tutelare gli eventuali controinteressati;

Viste :

- la presentazione e proposta dell' Accordo a cura dell'Assessore Marini **(Allegato 1)**;
- la relazione tecnica a cura del Direttore del Settore di Governo del territorio **(Allegato 2)**;
- la proposta di Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241 del 1990 **(Allegato 3)**;

Acquisiti i pareri espressi a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, come da foglio pareri allegato;

Richiamato l'art. 134, comma 4, D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di Legge, anche per quanto riguarda l'immediata eseguibilità della presente deliberazione;

DELIBERA

- di approvare l'allegato Accordo ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 11 della legge n. 241 del 1990 quale intesa preliminare allo svolgimento di atti e procedure di competenza del Comune di Sesto San Giovanni funzionali all'attuazione degli impegni assunti a garanzia della realizzazione della Città della Salute e della Ricerca sul territorio del Comune di Sesto San Giovanni come da localizzazione effettuata da Regione Lombardia all'interno delle aree del PII Falck;
- di autorizzare il Sindaco alla stipula dell'Accordo di che trattasi;

- di dare atto che il corrente provvedimento deliberativo è reso anche ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 bis del più volte citato art. 11;
- di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – 4° comma del D. Lgs. n. 267/00.

Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario: intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90.

ALLEGATO 1 – PRESENTAZIONE E PROPOSTA DELL'ACCORDO

ALLEGATO 2 – RELAZIONE TECNICA

ALLEGATO 3 – PROPOSTA DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 11 DELLA LEGGE N. 241 DEL 1990

PRESENTAZIONE E PROPOSTA DELL'ACCORDO

La decisione assunta il 2 luglio 2012 da regione Lombardia di unificare e costruire una nuova sede per l'Istituto Neurologico Carlo Besta e l'Istituto Nazionale dei Tumori è certamente una decisione strategica sotto molti profili. Innanzitutto, e in primo luogo, è una scelta fondamentale per le strategie di sviluppo della sanità pubblica dell'Area Metropolitana Milanese, della Lombardia e, fintanto, per il quadro nazionale e internazionale. La Città della Salute e della Ricerca, così è stato chiamato il nuovo polo sanitario è, infatti, e in primo luogo, un progetto di sviluppo e di ricerca finalizzato a mantenere e rafforzare la primazia che in questo ambito detengono i due Istituti di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico (IRCCS). In secondo luogo la Città della Salute e della Ricerca è un'occasione di sviluppo occupazionale, economico e sociale per Sesto San Giovanni e per tutto il territorio milanese. In terzo luogo la Città della Salute e della Ricerca è un'occasione per lo sviluppo del progetto di riconversione delle aree occupate dalle ex industrie Falck e disciplinate dal Piano Integrato di Intervento approvato il 30 aprile 2014 dalla Giunta Comunale. Sotto questo profilo, l'arrivo della Città della Salute e della Ricerca è la funzione di eccellenza capace di qualificare, far vivere e, speriamo, finalmente avviare il recupero delle vecchie Falck.

Molto lavoro è già stato fatto per precisare e dar corpo alla decisione assunta il corrente 2 luglio. Infrastrutture Lombarde spa, incaricata da regione Lombardia di progettare la Città della Salute e della Ricerca, ha definito il progetto di fattibilità sulla cui base sarà indetta la gara di realizzazione e gestione dell'intervento. Il Comune di Sesto San Giovanni ha già provveduto ad avviare le procedure per assicurare la sua compatibilità urbanistica modificando il Piano di Governo del Territorio (delibera Consiglio Comunale n. 28 del 29 ottobre 2012 e delibera Giunta Comunale n. 351 del 11 dicembre 2012). Regione Lombardia ha definito le risorse necessarie per la costruzione della Città della Salute e della Ricerca (delibera Giunta Regionale n. IX/4319 del 26 ottobre 2012). Sia il Comune, sia la Regione hanno definito il quadro degli impegni reciproci per la cessione delle aree, i tempi e le condizioni infrastrutturali indispensabili al intervento attraverso uno schema di Protocollo di Intesa (delibera Giunta Regionale n. IX/4319 del 26 ottobre 2012 e delibera Giunta Comunale n. 307 del 13 novembre 2012). Sempre Infrastrutture Lombarde spa ha curato la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, di cui a brevissimo sarà pubblicato il rapporto ambientale, che accompagna e presiede le modifiche del Piano di Governo del Territorio del comune di Sesto San Giovanni. L'Accordo di programma promosso da regione Lombardia con la delibera della Giunta Regionale n. IX/3666 del 2 luglio 2012 è la sede all'interno della quale tutti gli atti brevemente richiamati sono stati concertati o hanno avuto origine. All'Accordo di Programma hanno partecipato e partecipano, oltre alla Regione, il Comune di Milano, quello di Sesto San Giovanni, Infrastrutture Lombarde spa, i due Istituti di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico (IRCCS), il Ministero della Salute e tutti gli altri soggetti interessati. Nel frattempo, il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare ha concluso l'istruttoria relativa al progetto definitivo per la bonifica dell'area Falck, prevedendo lo

stralcio dei sedimi della Città della Salute e della Ricerca e delle aree attigue e necessarie alla sua realizzazione (Conferenza di Servizio Decisoria del 19 novembre 2012).

Ora si tratta di formalizzare in modo più stringente gli impegni fino ad ora presi, sia riguardanti i rapporti fra la nostra Città e regione Lombardia (sottoscrizione Protocollo d'Intesa regione Lombardia – Comune di Sesto San Giovanni), sia quelli da questi derivati che riguardano il Comune di Sesto San Giovanni e la società Sesto Immobiliare spa proprietaria delle aree Falck. Sulla scorta di quanto la Società sopracitata aveva già dichiarato di essere disposta a realizzare, con lettera inviata in data 28 maggio 2012 al Comune e a regione Lombardia, ove si impegnava alla cessione gratuita dell'area, alla sua bonifica e alla conseguente ridefinizione del Piano Integrato di intervento, la proprietà dell'area ha formalizzato la richiesta (lettera del 19 dicembre 2012) che antecedentemente alla sottoscrizione della convenzione del Piano integrato di intervento dell'area Falck (delibera Giunta Comunale n. 142 del 30 aprile 20012) fossero definiti fra il Comune e Sesto Immobiliare spa gli impegni e le condizioni che nel frattempo il Comune di Sesto ha assunto nei confronti di regione Lombardia. Detto in altre parole, Sesto Immobiliare spa chiede che vengano, per come dire, trasposti a essa gli impegni intercorsi fra il Comune e la Regione. Dal canto suo l'Amministrazione ritiene altresì indispensabile e necessario garantirsi che gli obblighi assunti da Sesto Immobiliare spa siano effettivamente mantenuti e ritiene altresì opportuno fissare con più precisione la tempistica di tutti gli atti e le azioni necessarie che nei prossimi mesi e anni porteranno alla costruzione della Città della Salute e della Ricerca. Sia il Comune, sia Sesto Immobiliare spa ritengono infine indispensabile fissare le linee guida sulla cui base sarà rivisto il Piano integrato di intervento delle aree Falck funzionali ad accogliere la Città della Salute e della Ricerca. La localizzazione di un centro sanitario e di ricerca di questa portata non significa, infatti, e, semplicemente, destinare una porzione dell'area all'erigendo nuovo polo sanitario, ma vuol dire predisporre una adeguata accessibilità, definire e collocare tutti gli equipaggiamenti e i servizi che dovranno integrarlo e completarlo (dai parcheggi alla ricettività, dalle abitazioni convenzionate per i dipendenti, all'asilo nido, etc.); significa predisporre le necessarie urbanizzazione, ripensare alla dislocazione delle funzioni che possono stare vicine e quelle che debbono essere allontanate e comporta di ridefinire le forme e i rapporti fra i diversi materiali che costituiscono la città, siano questi edifici, attività e spazi aperti come, ad esempio, il grande Parco Urbano e i giardini e gli spazi verdi e ad orto che completeranno la Città della Salute e della Ricerca. In termini più sintetici, tutto ciò significa rivedere anche radicalmente le forme del Piano Integrato di Intervento per le aree Falck recentemente approvato, o almeno una sua porzione consistente.

Sotto questo profilo si ritiene che le modifiche del piano delle aree Falck che occuperanno il tempo e le risorse dell'Amministrazione nei prossimi mesi debbano incardinarsi sui seguenti punti.

1. Intangibilità dell'estensione del Parco Urbano. Il Parco Urbano, oggi comprensivo della Città della Salute e della Ricerca, dovrà preservare la sua estensione complessiva e qualsiasi modifica dovrà preservare la sua organicità e le relazioni ecologiche e ambientali con le altre aree verdi limitrofe, il Parco di Interesse locale della Media Valle del Lambro e la Rete Ecologica Regionale e Provinciale. Il Parco urbano rappresenta, infatti, la compensazione ambientale della città-fabbrica e il presupposto per la realizzazione del recupero dell'area Falck. Per questi motivi la sua estensione complessiva è definita intangibile e qualsiasi altra delimitazione dovrà essere compensata con aree a parco e di valore ambientale di uguale o superiore estensione. Va da sé che l'esatta perimetrazione proposta dal PII Falck dovrà essere adeguata alle modifiche apportate alla futura variante del PII.

2. Case alte. Riduzione del numero delle case con tipologia a grattacielo e loro compattamente, al fine di migliorare e rafforzare la continuità del Parco Urbano oggi interrotto, o meglio indebolito dalle cosiddette "case alte" poste del margine fra il comparto Unione e quello denominato Concordia.

3. Traslazione e concentrazione delle funzioni commerciali La localizzazione delle medie e della grande distribuzione commerciale sono nel Programma Integrato di Intervento troppo vicine, e incompatibili con la Città della Salute e della Ricerca. Fra l'ingresso di questa è il "grande magazzino" vi sono secondo il PII approvato poco meno di 400 metri che sono troppo pochi, anche e soprattutto per un problema di traffico indotto. La stessa cosa si può affermare per le "plurime strutture di vendita organizzate per blocchi" che oggi sono concentrate appena a ridosso della Città della Salute e della Ricerca (Unità di coordinamento progettuale 1a). Si ritiene invece opportuno traslare la maggior parte delle superfici commerciali previste all'interno

del T5, fino ad una occorrenza di 75.000 mq, che è più periferico rispetto alla città e più direttamente accessibile dalla viabilità di scala metropolitana. La localizzazione della rimanente quota (15.000 mq + negozi di vicinato e "piccole" medie strutture di vendita) sarà definita nelle successive fasi progettuali. Va da se che la tipologia "grande magazzino", che rimanda alla tradizione della città ottocentesca europea, e che presuppone un'accessibilità pedonale e con i mezzi pubblici, dovrà essere rivista ammettendo anche altre tipologie commerciali (centro commerciale, parco commerciale, outlets, etc.) a invarianza di specializzazione merceologica. In questo senso la richiesta di Sesto Immobiliare spa di variare il Documento di piano e ammettere altre tipologie riconducibili alla grande distribuzione commerciale, oltre a quelle già previste, è condivisibile e accettabile. Va da se che questa variazione comporterà una modifica dell'Autorizzazione commerciale unitaria n.5193 rilasciata da regione Lombardia in data 6 marzo 2012 e un adeguamento della tempistica attuativa relativamente al recupero dell'edificio denominato T5.

4. Riduzione delle superfici con destinazione prevalentemente residenziali (15.000 mq) e finalizzate a una più corretta valorizzazione e all'inserimento paesistico del cosiddetto "Villaggio Falck" che è un brano di città a grana fine e a "densità bassa" che mal si coniuga con le "densità alta" previste dal Programma Integrato di Intervento vigente.

5. Ridefinizione delle funzioni di eccellenza e dei servizi. La Città della Salute e della Ricerca è la funzioni di eccellenza che il progetto di riconversione delle aree industriali necessitava. L'Università e l'Incubatore di Imprese, che secondo il Programma Integrato di Intervento vigente trovavano collocazione nel comparto Vittoria, dovranno essere posizionate in più stretta relazione con la Città della Salute, se si deciderà di confermarli. Il comparto Vittoria potrà essere conseguentemente utilizzato per conferire più spazio alle altre funzioni ammesse dal Programma Integrato di Intervento vigente. Più in generale, dovrà essere rivista un po' tutta la geografia della "città pubblica" proposta dal Programma Integrato di Intervento. In particolar modo, dovrà essere riconsiderata l'istruzione, la cui geografia che deve essere ricalibrata in relazione alla modifica dei pesi insediativi che sarà proposto dal nuovo Programma Integrato di Intervento.

6. Beni storico documentali. Ridefinizione del loro utilizzo in relazione alla presenza della Città della Salute e della Ricerca che cambia completamente la geografia del progetto e il sistema delle esigenze e delle compatibilità. A questi monumenti, che rappresentano il vero valore aggiunto del PII Falck e della stessa Città della Salute e della Ricerca, dovrà essere prestata particolare cura per trovare destinazioni e forme di gestione corrette e adeguate alla loro valorizzazione anche, se sarà il caso, predisponendo successivi concorsi di idee e bandi di evidenza pubblica. Solo e unicamente la "Casa del direttore", perché irriducibilmente incompatibile con l'edificio che ospiterà la Città della Salute e della Ricerca, potrà essere demolita.

7. Accessibilità. Ridefinizione della mobilità pubblica e privata conseguente alla mutata domanda di mobilità generata dalla "Città della Salute e della Ricerca" e dalle modifiche planivolumetriche del Programma Integrato di Intervento. La sostenibilità del nuovo assetto viabilistico dovrà obbligatoriamente essere dimostrata attraverso idonee simulazioni di traffico anche testando geografie degli usi mutabili nel novero di quelli ammessi dal PGT, ovvero attraverso la verifica e la predisposizioni di possibili ipotesi alternative.

Per concludere, si ricorda che oltre alla specificazione direttamente conseguenti all'arrivo della Città della Salute e della Ricerca (cessione e bonifica area, predisposizione accessibilità, predisposizione dei servizi richiesti e direttamente connessi al polo sanitario, tempistica realizzativa, etc.) la modifica del PII Falck approvato il 30 aprile 2012 dovrà prevedere il contestuale aggiornamento di tutti gli elaborati, delle norme e degli allegati costituenti il piano come, a solo titolo esemplificativo e non esaustivo, il Piano Economico Finanziario, l'Allegato D per la disciplina delle premialità energetico-ambientali, il cronoprogramma, la convenzione, etc.

Assessore all'urbanistica, politiche
energetiche, mobilità
Edoardo Marini

Sesto San Giovanni, 20 dicembre 2012

Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2 – Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario: intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90.

RELAZIONE TECNICA

In data 2 luglio 2012 la Giunta Regionale con atto n. IX/3666 ha deliberato la promozione di un Accordo di Programma, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 14 marzo 2003, n.2, per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni negli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2 "aree ex Falck e scalo ferroviario", dando nel contempo atto che l'Accordo di Programma costituisce, ai sensi del medesimo art. 6, variante urbanistica del PGT del Comune di Sesto San Giovanni, rientrando pertanto nell'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

A seguito dell'avvio del nuovo Accordo di Programma la Giunta comunale di Sesto San Giovanni il 17 luglio 2012 con delibera n. 190 ne ha preso atto e condiviso la promozione.

In relazione alla promozione dell'AdP e alla fattibilità della localizzazione della Città della Salute e della Ricerca in aree di cessione destinate a "parco urbano" all'interno del PII, il Comune di Sesto S. Giovanni ha inteso definire i tempi e le modalità di trasferimento delle aree, insieme alla precisazione di ulteriori impegni assunti dal Comune, e per questo dal soggetto attuatore, nei confronti di Regione Lombardia. Impegni, questi, determinanti, ai fini dell'avvio e del proseguimento del percorso procedurale del progetto Città della Salute e della Ricerca e della contestuale armonizzazione del PII. A tal fine è stato redatto congiuntamente uno schema di Protocollo di Intesa, approvato il 26 ottobre 2012 dalla Giunta Regionale con atto n. IX/4319, e il 13 novembre 2012 dalla Giunta Comunale di Sesto San Giovanni.

Parallelamente, l'avvio dell'Accordo di Programma ha dato inizio anche alla procedura di approvazione dello studio di fattibilità del progetto Città della Salute e della Ricerca, approvato successivamente con osservazioni e prescrizioni il 14 novembre 2012 nella prima e conclusiva seduta di Conferenza di Servizi.

In relazione a tale studio di fattibilità, l'opportunità di rendere esplicita la coerenza tra le disposizioni del vigente Piano dei Servizi agli artt. 4, comma 2 bis, e 9, comma 15, della LR n. 12/2005, nonché la necessità di recepire sopraggiunti atti sovraordinati integrando le norme con il riferimento all'Accordo di Programma relativo alla Città della Salute e della Ricerca, ha portato alla riformulazione dell'art. 5.4 delle NTA del Piano dei Servizi, in sede di definitiva approvazione di Variante al PGT (D.C.C. n. 28 del 29/10/2012 – ammissibilità della Città della Salute e della Ricerca all'interno del Parco Urbano)

Infine, alla luce degli indirizzi progettuali, della localizzazione e delle caratteristiche morfologiche e dimensionali della Città della Salute e della Ricerca, si è ritenuto di adeguare gli obiettivi strategici delineati nel Documento di Piano vigente che, evidentemente, non hanno potuto ricomprendere le potenzialità di localizzazione della struttura sanitaria, non prevedibile in prima stesura dell'atto di PGT. E' stato inoltre necessario apportare una modifica alle NTA del Piano delle Regole al fine di renderlo coerente con i contenuti dello Studio di fattibilità sopra citato. Tali

variazione hanno costituito Proposta di Variante di cui alla D.G.C. 351 del 11/12/2012, da condividere in sede di Segreteria Tecnica di Accordo di Programma.

Accordo ex art. 11 Legge 241/1990

L'accordo oggetto della delibera è ai sensi dell'art. 11 della L 241 del 1990, che prevede che "l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo". Come ricordato nelle premesse del presente accordo questo "non è sostitutivo di provvedimenti, riservandosi il Comune di provvedere sull'oggetto dello stesso". Il presente accordo, conseguentemente, non si sostituisce, ne potrebbe farlo, agli atti che saranno conseguenti alle intese raggiunti, ma è diretto "a far constatare, tra le parti, l'intesa in ordine ai contenuti e alle azioni qui definiti". In particolare, nei casi in cui l'attuazione dell'accordo preveda competenze del Consiglio Comunale, l'impegno del Comune è limitato, in sostanza, alla "promozione delle procedure a tal fine preordinate". L'intesa richiede quindi che il Comune di Sesto San Giovanni promuova lo svolgimento di atti e procedure di sua competenza finalizzate a perseguire gli obiettivi concordati. A questo proposito si possono individuare almeno due differenti procedure all'interno delle quali possono trovare attuazione quanto previsto dall'accordo. In primo luogo si fa riferimento alla procedura in corso, prima richiamata, di Variante al PGT del Comune di Sesto San Giovanni mediante Accordo di Programma (AdP) con la Regione per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca nel Comune di Sesto San Giovanni negli ambiti di trasformazione strategica ATs1 e ATs2. In secondo luogo si fa riferimento alla revisione del Programma Integrato di Intervento per le aree Falck, in attuazione del PGT così come verrà modificato dall'Accordo di Programma citato.

Le modifiche così definite permetteranno di adeguare non solo il progetto ma anche le modalità di attuazione del Programma Integrato di Intervento per le aree ex Falck e scalo ferroviario, alle nuove esigenze sopravvenute con la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca".

Proposta di Variante al Documento di Piano – Tipologie commerciali

Le modifiche agli elaborati del PGT, in particolare al Documento di Piano, si rendono necessarie in ordine a quanto affermato all'art. 5 comma 1.5 dell'accordo, relativamente agli "usi commerciali", per il quale "le superficie lorde di pavimento con destinazione commerciale (grandi strutture di vendita, e medie strutture organizzate in blocchi), previste dal PII Vigente ed oggetto di autorizzazione commerciale unitaria n. 5193 in data 6.3.2012, potranno essere concentrate entro l'edificio denominato "T5" fino alla concorrenza di una superficie lorda di pavimento massima di mq. 75.000, ferma restando la modifica del PGT e dell'autorizzazione commerciale regionale".

Linee guida per le successive modifiche del PII Falck

Modifiche al Programma Integrato di Intervento si renderanno necessarie per l'attuazione di quanto contenuto in diverse parti dell'accordo. Si fa riferimento all'art. 4 relativo alla "definizione dei contenuti della variante di PII – Recepimento impegni e modalità operative oggetto dello "Schema di protocollo di intesa tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni", che ha effetti sulla progettazione del sistema infrastrutturale e di accessibilità pubblica e privata, alla realizzazione del Parco urbano, alla esecuzione degli interventi previsti dal PII inerenti i beni storico-documentali, alla realizzazione di residenze convenzionate e asili nido e alle attività di bonifica necessarie per la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca". Anche i profili di modifica al PII individuati all'art. 5 "Definizione degli ulteriori contenuti della Variante di PII – Coerenza del disegno urbano e dell'assetto insediativo e planivolumetrico di PII alla localizzazione della Città della Salute e della Ricerca", potranno trovare attuazione nelle fasi di revisione del Programma Integrato, ad eccezione del comma 5 "usi commerciali", che richiede una variante al Documento di Piano e dell'autorizzazione

commerciale regionale. L'accordo disciplina, all'art. 6, i tempi nei quali Sesto Immobiliare si impegna a formalizzare la proposta di PII (31 dicembre 2013).

Convenzione PII aree Falck e Scalo ferroviario

Per quanto riguarda le modifiche alla convenzione del PII approvato il 30/04/2012, con riferimento al parere pro veritate del professore Vittorio Angiolini, pervenuto in data 19 dicembre 2012, l'interpretazione dell'art. 13, comma 2 delle NTA ("le aree comprese nel Parco urbano sono gratuitamente cedute al Comune alla stipula della Convenzione"), prevede che il perfezionarsi dell'effetto della cessione sia subordinato all'individuazione certa della destinazione e dell'utilizzo delle aree a scopi pubblici; con la conseguenza che, fermo l'impegno in tal senso del soggetto attuatore, la cessione delle aree - ad eccezione di quelle individuate come localizzazione della "Città della salute della ricerca", nonché di quelle incluse nel PLIS "Parco della Media Valle del Lambro", nonché delle aree, esterne al perimetro di PII, corrispondenti alla "Roggia Parpagliona" - dovrà intendersi efficace all'esito della variante di PII volta appunto a meglio ridefinirne destinazione ed utilizzo. L'accordo fissa, comunque, la data del 31 dicembre 2013, entro la quale tale cessione deve avvenire.

A sostegno di quanto comunque sopra specificato si ricorda che l'art. 9 comma 4 della convenzione del PII vigente prevedeva che "la puntuale identificazione delle aree sarà effettuata (previo rilievo dei confini esistenti e redazione degli occorrenti frazionamenti catastali) mediante apposito atto di identificazione stipulato prima della redazione del verbale di consegna, nel cui contesto prenderà atto dell'esecuzione delle opere di bonifica e delle opere di urbanizzazione, come previsto dal successivo comma 6". Il comma 6 afferma inoltre che "le aree oggetto di cessione ai sensi del presente articolo resteranno, pertanto, nella completa disponibilità del soggetto attuatore".

La convenzione del PII già approvato dovrà, di conseguenza, essere modificata all'articolo 9, prevedendo che la cessione delle aree non individuate come localizzazione della "città della salute della ricerca", non incluse nel PLIS "Parco della Media Valle del Lambro" e non corrispondenti con la roggia Parpagliona, sia da intendersi efficace all'esito della variante di PII. Tale modifica non comporta variante ai sensi dell'art. 14 comma 12 della 12/2005, e garantisce in tale modo che la cessione delle aree sia coerente con le esigenze relative alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca. L'art 10 comma 6 dell'accordo prevede, peraltro, che nel caso non siano rispettati tali obblighi per inadempimento dichiarato grave dal Comune, l'accordo sarà risolto di diritto.

La strumentalità dell'accordo ex art. 11 L. 241/1990 alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca è, infine, evidenziata all'articolo 10, che prevede che lo stesso accordo sia da considerarsi "risolto e privo di effetti" qualora non si addivenisse alla definitiva approvazione della "Città della Salute e della Ricerca".

Il Direttore del Settore
Governo del territorio
Paolo Guido Riganti

Sesto San Giovanni, 20 dicembre 2012

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI
(PROVINCIA DI MILANO)
"AREE EX FALCK E SCALO FERROVIARIO"
AMBITI DI TRASFORMAZIONE STRATEGICA ATs1 E ATs2
ACCORDO EX ART. 11 L. 241/90

Le Parti del presente accordo

COMUNE DI SESTO SAN GIOVANNI, con sede in Sesto San Giovanni (MI), Piazza della Resistenza, 20, C.F./P.IVA n. 00732210968, in persona del Sindaco *pro tempore*, D.ssa Monica Chittò, per la carica domiciliata presso la sede comunale, a ciò autorizzata giusta deliberazione G.C. n. _____ del _____, d'ora innanzi qui denominato per brevità anche "Comune"

e

SESTO IMMOBILIARE S.P.A., con sede in Milano, Piazza Eleonora Duse, 2, C.F./P. IVA/ Iscrizione Registro Imprese di Milano n. 07099900966 - r.e.a. MI 1935500, in persona del Presidente *pro tempore* Dott. Davide Bizzi, per la carica domiciliato presso la sede sociale, a ciò autorizzato giusta deliberazione C.d.A. n. _____ del _____, d'ora innanzi qui denominato per brevità anche "Soggetto attuatore"

PREMESSO CHE

- 1) Il presente Accordo non è sostitutivo di provvedimenti, riservandosi il Comune di provvedere sull'oggetto dello stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. n. 241 del 1990.
- 2) Sesto Immobiliare dichiara di essere proprietaria (per atto a rogito del Notaio Dottor Luciano Severini, stipulato in data 22.10.2010, Rep. n. 190833, Racc. n. 28445), in Comune di Sesto San Giovanni, delle aree, comprese negli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2 (così identificati dal vigente PGT, definitivamente approvato con deliberazione C.C. di Sesto San Giovanni n. 32 del 16.7.2009, pubblicato ai fini dell'efficacia sul BURL - SI - n. 44 del 4.11.2009), denominati "Ex Falck" e "Scalo Ferroviario", ad eccezione unicamente di aree di proprietà del Comune, e di aree - adibite a servizi ferroviari confermati e non confermati di cui è stata acquistata la capacità edificatoria - di proprietà Rete Ferroviaria Italiana S.P.A. (RFI). In particolare, con atto a rogito Notaio Severini di Milano, Rep. n. 194262, Racc. n. 30182 in data 30.11.2012, Sesto Immobiliare ha acquisito, a valere da FS Sistemi Urbani Srl, la totalità delle aree comprese nell'Ambito ATs2 - salve quelle identificate nel corpo dell'atto medesimo, che permangono nella

proprietà RFI - ed altresì ha acquistato la capacità edificatoria afferente le residue aree di sedime non acquisite alla sua titolarità.

- 3) In tali sue qualità, per quanto qui da essa dichiarate, Sesto Immobiliare è soggetto attuatore del Programma Integrato di Intervento - PII "Ex Falck e Scalo Ferroviario" (d'ora innanzi qui per brevità anche "PII"), approvato, in conformità al vigente PGT, con delibera G.C. n. 142 in data 30.4.2012, i cui elaborati (come rivisti ad esito della citata delibera di approvazione) sono stati definitivamente validati con delibera G.C. n. 198 del 24.7.2012.
- 4) Le Parti si danno reciproco atto di conoscere i contenuti del PII approvato e degli interventi in esso previsti e disciplinati. A valere sul PII approvato, in particolare, si richiama la disposizione per la quale: *"Ai fini dell'attuazione del PII, costituisce principio condiviso tra il soggetto attuatore ed il Comune, nonché canone ermeneutico della presente convenzione, anche in considerazione dei disposti dell'art. 1467 cod. civ., quello della sostenibilità economico - finanziaria degli interventi, ai fini della correlazione tra le previsioni insediative e gli impegni del soggetto attuatore per il conseguimento degli obiettivi pubblici, di interesse pubblico e generale"* (cfr. art. 2, comma 3, schema di convenzione annesso al PII).
- 5) In seno alla procedura di approvazione, il PII in oggetto ha conseguito favorevole valutazione di compatibilità ambientale (cfr. Decreto della Direzione Generale di Regione Lombardia "Ambiente, Energia e Reti" n. 1279 - Atto Identificativo n. 98 - del 21.2.2012). Ha conseguito, altresì, rilascio (previo parere favorevole, espresso in data 1.3.2012, della competente Conferenza dei Servizi ex art. 9 D. Lgs, n. 114/98) di autorizzazione commerciale n. 5193 in data 6.3.2012, avente ad oggetto l'attivazione, a valere sulle Unità di Coordinamento Progettuale 1A e 1F di PII, di esercizi commerciali dal dimensionamento complessivo di mq. 73.500,00 di superficie netta di vendita (di cui: mq. 5.000 per il settore merceologico alimentare, da attivarsi solo in riferimento alle medie strutture di vendita, e mq. 68.500,00 per il settore merceologico non alimentare), articolato in singola grande struttura di vendita non alimentare (grande magazzino) ed in plurime medie strutture di vendita organizzate per blocchi.
- 6) Contestualmente alla procedura di approvazione del PII, il soggetto attuatore Sesto Immobiliare ha depositato, in data 5.8.2011, il progetto definitivo di bonifica dei suoli a valere sulle aree appartenenti all'ATs1, la cui istruttoria si è conclusa con Conferenza decisoria in data 19.11.2012, attualmente in attesa di emissione del Decreto Ministeriale, ex art. 252, D. Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.. Il soggetto attuatore rende noto che, stanti le indicazioni presumibili sulla base di quanto noto allo stato, non è escluso che detta

Conferenza decisoria - i cui esiti non sono ancora stati formalmente comunicati, con la prevista trasmissione del relativo verbale – possano aver assunto prescrizioni comportanti un significativo, quanto oggettivamente imprevedibile, incremento dei costi di bonifica rispetto alle stime annesse al progetto presentato, come tali recepite dal PII approvato ed annesso PEF. Fa presente, altresì, che, in vista della necessaria coerenza delle modalità operative del progetto di bonifica con la localizzazione della medesima "Città della Salute e della Ricerca" (cui consegue la necessaria revisione di obiettivi, modalità, tempistiche di bonifica, per le aree da questa interessate), si appalesano comunque consistenti incrementi dei medesimi costi di bonifica.

- 7) La convenzione urbanistica annessa al PII approvato, la cui stipulazione è necessaria all'efficacia del presente Accordo, così come gli atti costituenti il PII e gli altri connessi atti di pianificazione edilizia, urbanistica e territoriale del Comune, subiranno gli adattamenti necessari all'attuazione dell'Accordo medesimo.
- 8) Quanto sopra, con riferimento alle vicende, di seguito ripercorse, inerenti la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca".
- 9) Regione Lombardia, unitamente al Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali, la Fondazione IRCSS Istituto Neurologico Carlo Besta, Fondazione IRCSS Istituto Nazionale dei Tumori, l'Azienda Ospedaliera Sacco e l'Università degli Studi di Milano, nonché il Comune di Milano e il Comune di Novate Milanese, con Accordo di Programma in data 7.4.2009, ha assunto la scelta di procedere alla realizzazione della nuova "Città della Salute e della Ricerca".
- 10) Successivamente, ed a seguito di determinazione - assunta con determinazione del Collegio di Vigilanza in data 22.3.2012 - di procedere all'individuazione di nuova area per l'ubicazione del nuovo complesso ospedaliero di che trattasi, il Comune di Sesto San Giovanni ha proposto, a tal fine, di localizzare la "Città della Salute e della Ricerca" in aree comprese nell'Ambito oggetto del programma di riqualificazione di cui al PII di cui in questa sede trattasi, con riferimento, in particolare, a aree destinate, nel contesto di quest'ultimo, a "parco urbano".
- 11) A conferma della fattibilità della localizzazione proposta, il Comune di Sesto ha trasmesso alla Regione nota, in data 28.5.2012, di Sesto Immobiliare S.p.A. contenente l'impegno di quest'ultima: a cedere gratuitamente le aree ove ubicare la Città della Salute e della Ricerca all'interno delle aree già previste in cessione dal PII; a provvedere alla bonifica dei sedimi delle aree oggetto di cessione in tempo utile a consentire l'apertura del cantiere per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca; ad assumere a proprio carico tutti gli

oneri correlati alle attività di implementazione progettuale del PII conseguenti alla scelta della Regione Lombardia di allocare la Città della Salute e della Ricerca nelle aree oggetto del PII; a valutare le potenziali sinergie tra le strutture private e le strutture pubbliche.

12) Con nota di pari data, diretta al Comune di Sesto San Giovanni, peraltro, Sesto Immobiliare, nel quadro della condivisione degli obiettivi di implementazione delle funzioni di eccellenza ascrivibili al sito a seguito della localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", ha sottolineato, da un lato, che tale iniziativa comporta, a carico del soggetto attuatore, *"impegni che, in effetti, presuppongono, in capo alla Società (...) l'assunzione di oneri di assoluto rilievo, in termini di anticipazioni di attività e relativi costi"*, e, dall'altro, che *"l'allocazione in sito delle strutture pubbliche in oggetto, peraltro, in sé costituisce indubbiamente novazione degli equilibri rinvenuti nella forma urbis delineata dal P.I.I. approvato, in relazione ai quali è stato definito l'assetto delle capacità edificatorie private, e i valori economici connessi al loro sviluppo"*. Per l'effetto, la nota rileva come *"l'eventuale insediamento della "Città della Salute" nell'ambito del P.I.I. renda necessario l'espletamento di attività di coerenza (funzionale, planimetrica, progettuale), tramite implementazione e rimodulazione dei contenuti del vigente strumento di programmazione negoziata (...). In tal modo, sarà possibile pervenire all'ottimale inserimento in sito delle suddette funzioni e alla valorizzazione delle sinergiche incidenze positive che ne possono derivare, e assicurare il presidio degli elementi che qualificano il P.I.I. in vista della sua attuazione da parte della Società"*.

13) Con nota sindacale in data 30.06.2012, il Comune di Sesto ha ribadito l'impegno alla cessione gratuita dell'area, la conferma a procedere ai lavori di bonifica, revisionando eventualmente anche il progetto di bonifica entro 35 giorni dalla definitiva scelta sulla localizzazione del progetto Città della Salute e della Ricerca, la disponibilità a realizzare in prima fase il sottopasso, la disponibilità a concordare con la Regione le ulteriori funzioni da allocare sull'area oggetto di cessione nonché a riservare una quota significativa di edilizia convenzionata a favore del personale medico e paramedico.

14) In data 30.6.2012, Regione Lombardia ha determinato la localizzazione, quale ambito di intervento per la realizzazione della Città della Salute e della Ricerca, nelle aree proposte dal Comune di Sesto San Giovanni, risultando che dette aree - consentendo di valorizzare lo studio di fattibilità già redatto (in relazione alla precedente ipotesi localizzativa) - sono dotate di tutte le caratteristiche necessarie per il contenimento dei costi, tra le quali l'adeguata accessibilità pubblica e privata, e la vicinanza con strutture sanitarie esistenti.

- 15) A seguito di quanto esposto, con DGRL n. IX/3666 del 2.7.2012 (avente ad oggetto: *"Determinazioni in ordine alla realizzazione della Città della salute e della Ricerca"*) è stato promosso - ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della LR 2/2003 - l'Accordo di Programma per la realizzazione, in Comune di Sesto San Giovanni, della "Città della Salute e della Ricerca", da approvarsi in variante al vigente PGT comunale (ed, in particolare, agli obiettivi contenuti nel Documento di Piano), a tal fine disponendo l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), con individuazione dell'Autorità procedente e dell'Autorità competente. La Delibera, inoltre, individua i soggetti interessati in grado di garantire il coordinamento e l'efficacia degli interventi previsti, nonché i componenti del Comitato per l'Accordo di Programma. La medesima deliberazione *"prende atto, che le attività svolte dal Consorzio Città della Salute e della Ricerca con particolare riguardo, nell'ambito dello Studio di fattibilità, al condiviso modello scientifico-sanitario e tecnico-funzionale, costituiranno il quadro di riferimento dei successivi approfondimenti tecnici e degli sviluppi progettuali"*, a carico della Società Infrastrutture Lombarde S.p.A., alla quale la delibera attribuisce la funzione di stazione appaltante. La deliberazione in commento, inoltre, stabilisce il termine del 31 marzo 2013 come data per il completamento della definizione dell'Accordo di Programma.
- 16) Con deliberazione C.C. n. 35 in data 9.7.2012 (recante *"Approvazione del documento del Sindaco contenente le linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato"*), il Comune di Sesto San Giovanni ha assunto, a parte degli indirizzi fondamentali della propria attività di governo, il conseguimento dell'attuazione, sul proprio territorio, della "Città della Salute e della Ricerca"; e ciò in quanto elemento fondamentale sia in vista del rinnovamento della vocazione complessiva del territorio sestese (*"L'innovazione dice infine dell'orientamento ad attuare concretamente i piani d'intervento sulle aree ex Falck e Marelli favorendo la qualità: nei processi economici, in quelli urbanistici, in quelli ambientali, tenendo sempre collegate la città già costruita e quella che si verrà a creare. E' chiaro in questo senso l'impegno dell'Amministrazione per qualificare il territorio sestese insediandovi la Città della Salute (...)"*), sia quale "volano" di una crescita economica effettiva e sostenibile (*"L'attuazione dei piani di intervento sulle aree ex Falck ed ex Ercole Marelli offre peraltro la possibilità di promuovere insediamenti produttivi anche avanzati ed occupazione di qualità: pensiamo, ad esempio, ad un polo scientifico tecnologico relativo alle biotecnologie ed alle tecnologie della salute, collocato in un ambito biomedico che unisca attività di cura, di ricerca e di formazione"*).

- 17) Con deliberazione n. 190 in data 17.7.2012, la Giunta comunale ha conseguentemente disposto la presa d'atto e la condivisione della promozione dell'Accordo di Programma per la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca" nel Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi dell'art. 6 comma 8 della L.R. n. 2/2003, in particolare esprimendo il proprio consenso alla localizzazione di tale insediamento sanitario su aree ricadenti all'interno del PII "ex Falck e scalo Ferroviario", approvato in data 30.4.2012, e ciò anche in relazione ai conseguenti effetti di variante urbanistica che l'Accordo di Programma potrà apportare, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 2/2003, al vigente PGT comunale.
- 18) In correlazione all'intervenuta promozione dell'Accordo di Programma di cui sopra, il Consiglio Comunale di Sesto San Giovanni - in sede di definitiva approvazione (giusta deliberazione C.C. n. 28 del 29.10.2012) di variante agli elaborati del vigente PGT comunale (finalizzata ad operare *"il recepimento di contenuti relativi a piani di settore e di atti sovraordinati, nonché correzione di errori materiali cartografici non costituenti variante al PGT medesimo (...)"* - ha, tra l'altro, modificato l'art. 5 (*"Modalità di calcolo e reperimento delle aree per servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico o generale negli Ambiti di Trasformazione individuati nel Documento di Piano"*), comma 4, delle NTA del Piano dei Servizi, precisando - a tal riguardo e con riferimento agli Ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2 - espressamente quanto segue: *"La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico per gli ambiti di Trasformazione Strategica ATs1 e ATs2 si raggiunge sommando alle superfici calcolate ai sensi dei commi precedenti l'ulteriore dotazione delle aree relative alla realizzazione del parco urbano e delle attrezzature di eccellenza previste dall'Accordo di Programma di cui alla DGR 3666/2012, complessivamente per un'estensione non inferiore a 45 ha. Nei 45 ha potranno comunque essere realizzate altre funzioni pubbliche, previa deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 3 delle presenti norme. Si considerano aggiuntive le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Media Valle del Lambro per un'estensione non inferiore a 6,5 ha."*
- 19) Relativamente ai profili di variante al Piano di Governo del Territorio correlati all'Accordo di Programma di cui sopra, le Regione Lombardia, con Decreto della Direzione Centrale Programmazione Integrata n. 6.647 del 24.7.2012, ha puntualmente individuato i soggetti interessati all'iter decisionale relativo al procedimento di valutazione ambientale strategica. In data 25.9.2012, è stato pubblicato il *Documento di Scoping* della VAS relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", sul sito della Regione Lombardia (SIVAS) e sul sito del Comune di Sesto San Giovanni. In data

23.10.2012, si è svolta la prima Conferenza di Valutazione e forum aperto al pubblico della VAS relativa all'Accordo di Programma per la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca". Attualmente, è in corso la predisposizione del Rapporto Ambientale, annesso alla VAS di che trattasi.

- 20) In data 26.10.2012, con delibera GRL n. IX/4319, la Giunta Regionale ha deliberato l'approvazione dello schema di convenzione per la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca" e dello "Schema di Protocollo d'Intesa tra Regione Lombardia e il Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della Salute e della Ricerca". Con delibera G.C. n. 307 in data 13.11.2012, il medesimo "Schema di Protocollo di intesa" è stato approvato altresì dal Comune di Sesto San Giovanni. Lo "Schema di Protocollo d'Intesa" definisce impegni e obblighi rispettivamente assunti dal Comune e dalla Regione Lombardia per la localizzazione e la realizzazione della "Città della salute". Il soggetto attuatore privato, con il presente Accordo, si dichiara consapevole di ciò, ed assume - nei termini previsti dal medesimo presente Accordo - ogni impegno ed obbligo necessario a rendere possibile, per il Comune, di ottemperare all'attuazione delle intese intervenute con Regione Lombardia, così come declinate nel suddetto "Schema di Protocollo d'Intesa".
- 21) Risulta dunque attualmente definita, nel consenso degli Enti interessati e delle Parti del presente Accordo, la determinazione di localizzare la "Città della Salute e della Ricerca" nelle aree, comprese nel PII "Ex Falck e Scalo Ferroviario", indicate in tinta blu nella planimetria allegata sub All. A. Sussiste, per quanto esposto, la necessità di dare luogo alle modifiche dei contenuti del PII vigente, atte a rendere coerente quest'ultimo con la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", e con le esigenze ad essa afferenti.
- 22) Alle finalità fin qui indicate, Sesto Immobiliare, facendo seguito - successivamente alle determinazioni assunte con le deliberazioni GRL n. IX/4319 del 26.10.2012 e G.C. n. 307 del 13.11.2012 - agli approfondimenti istruttori e alle consultazioni protrattesi, anche per il tramite di tavoli tecnici tematici, presso l'Amministrazione Comunale, ha depositato, in data 18.12.2012, propria specifica istanza, rivolta alla definizione e sottoscrizione di Accordo ex art. 11 L. 241/90, finalizzato a concordare i contenuti della variante di PII conseguente alla localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca".
- 23) Il presente Accordo è diretto, per tutto quanto esposto, a far constare, tra le Parti, l'intesa in ordine ai contenuti e alle azioni qui definiti, agli effetti della prosecuzione delle procedure in corso e dell'avvio delle ulteriori procedure necessarie al conseguimento degli obiettivi di comune e condiviso interesse. L'Accordo, pertanto, si configura come intesa preliminare allo

svolgimento di atti e procedure di competenza del Comune di Sesto San Giovanni, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della L. n. 241/90.

24) Relativamente ai contenuti inerenti ad aspetti di variante urbanistica al vigente PGT, e più ampiamente per quel che concerne l'esercizio dei poteri comunali di pianificazione edilizia, urbanistica e territoriale, l'Accordo comporta l'impegno alla promozione delle procedure a tal fine preordinate, come in questa sede indicate, essendo fatta salva la competenza degli organi del Comune a provvedere nel pubblico interesse, anche ulteriore e sopravvenuto, nonché a tutelare gli eventuali controinteressati.

25) Per l'oggetto, il presente Accordo non coinvolge nè pregiudica, quindi, interessi di terzi privati controinteressati. Il Comune si riserva, comunque, di provvedere, anche in difformità dal presente Accordo, nell'interesse pubblico, circa gli eventuali diritti o interessi di controinteressati che avessero rilievo per l'oggetto dell'Accordo medesimo, anche agli effetti dell'art. 11 della L. n. 241 del 1990.

26) Resta, peraltro, inteso che qualora il Comune abbia a provvedere, per ogni esigenza di valutazione di interessi pubblici, qualora sopravvenuti, ivi compresi quelli afferenti le posizioni di eventuali terzi controinteressati, in termini difformi dalle previsioni del presente Accordo, si darà luogo, tra le parti, a definizione di nuovo Accordo, nel cui contesto si procederà a confermare, o meno, le obbligazioni qui assunte da Sesto Immobiliare, ovvero a definirne le conseguenti modifiche, ad ogni effetto previsto ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/90.

Tutto ciò premesso, le parti concordano quanto segue:

Art. 1

Premesse

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Accordo, unitamente agli atti ed allegati in esse richiamati.
2. In particolare, il presente Accordo si conforma alle intese ed accordi intervenuti tra il Comune di Sesto San Giovanni e Regione Lombardia, in ordine alla "Città della Salute e della Ricerca", nei termini attualmente noti e disposti, e deve essere ad essi adeguato, di intesa tra le parti, nel caso di loro successive integrazioni e modificazioni, anche agli effetti del successivo art. 8.

Art. 2

Definizione degli aggiornamenti dinamici degli elaborati di PII, in vista della sottoscrizione della convenzione urbanistica

1. In relazione a quanto indicato alle superiori premesse, le parti concordano che gli elaborati di PII vigenti, come approvati con delibera G.C. n. 198 in data 24.7.2012, formino oggetto di

aggiornamento dinamico, in vista della sottoscrizione della convenzione, nei termini indicati dal presente articolo.

2. Lo schema di convenzione è da modificare con riferimento a:

- richiamo alle procedure sopravvenute: approvazione degli elaborati definitivi di PII di cui alla delibera G.C. n. 198 in data 24.7.2012; avvio della procedura di approvazione della "Città della Salute e della Ricerca"; variante al Piano dei Servizi approvata con delibera C.C. n. 28 del 29.10.2012; conclusione dell'istruttoria del progetto di bonifica;
- richiamo all'intervenuto atto di acquisto, in data 30.11.2012, da parte di Sesto Immobiliare, delle aree di FS Sistemi Urbani Srl e della capacità edificatoria di RFI, già comprese nel PII in oggetto, e conseguenti aggiornamenti delle indicazioni catastali e di proprietà. In particolare, i disposti dell'art. 2, comma 2 e dell'art. 3, comma 1, secondo alinea, vanno emendati in senso coerente al nuovo assetto delle proprietà;
- modifica dell'art. 3, comma 4, con previsione di ricorso alle modalità di evidenza pubblica, di cui al D. Lgs. n. 163/2006, relativamente all'esecuzione della stazione ferroviaria a scavalco;
- modifica dell'art. 16, nel senso di inserire anche le opere costituenti "standard qualitativi" di cui all'art. 13, comma 1 (eccettuate quelle - art. 13, comma 2 - già da realizzarsi tramite ricorso all'istituto della finanza di progetto) negli interventi da eseguirsi tramite ricorso alle modalità di evidenza pubblica, di cui al D. Lgs. n. 163/2006.

3. Le parti concordano di modificare l'art. 9 della convenzione alla luce dell'interpretazione dell'art. 13, comma 2 delle NTA, per cui il perfezionarsi dell'effetto della cessione è subordinato all'individuazione certa della destinazione e dell'utilizzo delle aree a scopi pubblici; con la conseguenza che, fermo l'impegno in tal senso del soggetto attuatore, la cessione delle aree – ad eccezione di quelle individuate (a valere sulla tavola allegata alla convenzione) come localizzazione della "Città della Salute della Ricerca", di quelle incluse nel PLIS "Parco della Media Valle del Lambro", nonché delle aree, esterne al perimetro di PII, corrispondenti alla "Roggia Parpagliona" – dovrà essere adempiuta all'esito della variante di PII volta, appunto, a meglio ridefinirne destinazioni ed utilizzo e, al più tardi, entro il 31.12.2013, ferma restando in capo al soggetto attuatore la disponibilità per quel che è necessario a rendere le aree idonee all'uso proprio mediante il completamento della bonifica intrapresa.

4. Gli ulteriori ed annessi elaborati di PII oggetto di aggiornamento dinamico sono i seguenti:

- Tabella A, annessa alle NTA, con riferimento all'intervenuta titolarità, in capo a Sesto Immobiliare, delle capacità edificatorie già di spettanza FSSU e RFI;
- Cronoprogramma, annesso alla convenzione, con riferimento alle modifiche correlate alla

presentazione, in seno alla procedura di approvazione del progetto di bonifica di cui alle superiori premesse, dell'integrazione progettuale denominata "Addendum n. 2", nonché alla conseguente migliore definizione delle tempistiche inerenti gli adempimenti di manutenzione del "parco urbano", ed infine alla decorrenza degli adempimenti esecutivi previsti dal Cronoprogramma di PII a partire dalla data massima di possibile sottoscrizione della Convenzione urbanistica annessa al PII approvato (30.4.2013), anziché dalla data di effettiva stipulazione della medesima (al fine di tenere conto delle esigenze di approfondimento e rielaborazione sottese alla predisposizione della variante di PII).

5. Gli elaborati oggetto di aggiornamento dinamico ai sensi del presente articolo sono allegati (sub All. A) al presente atto, nella configurazione condivisa tra le parti.

Art. 3

Modalità di approvazione degli elaborati aggiornati di PII - Impegni relativi alla sottoscrizione della convenzione urbanistica

1. Le parti, attese le esigenze di accelerazione connesse alla localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", si impegnano vicendevolmente a pervenire alla sottoscrizione, per rogito notarile, della convenzione annessa al PII approvato, aggiornata come indicato all'art. 2, entro e non oltre la data del 20 dicembre 2012. La stipulazione tra le Parti di tale convenzione annessa al PII approvato, con le modifiche in questa sede definite, è condizione sospensiva dell'efficacia del presente accordo.

Art. 4

Definizione dei contenuti della variante di PII - Recepimento impegni e modalità operative oggetto dello "Schema di Protocollo di intesa" tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni

1. In relazione a quanto indicato nelle premesse, le parti concordano che, in seno alla variante di PII di cui al successivo art. 6, siano recepiti i seguenti profili di modifica, tutti conseguenti agli impegni previsti dallo "Schema di Protocollo di intesa", di cui alle superiori premesse:

- impegno di Sesto Immobiliare ad eseguire, secondo tempistiche coerenti con i tempi di realizzazione e di entrata in esercizio della Città della Salute e della Ricerca, i seguenti interventi, come declinati nel suddetto "Schema di Protocollo di Intesa":
 - ✓ bonifica delle aree del comparto Unione, in base al progetto approvato dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, comprensiva delle aree afferenti l'Ambito ATs2 interessate dal progetto della "Città della Salute e della Ricerca", per queste ultime secondo progetto da

adeguare;

- ✓ realizzazione e adeguamento della viabilità di accesso alla "Città della Salute e della Ricerca";
 - ✓ riqualificazione della stazione ferroviaria;
 - ✓ realizzazione, all'interno delle relative UCP, degli interventi di stretta pertinenza della "Città della Salute e della Ricerca", costituiti da: parcheggi, residenze convenzionate e asilo nido;
 - ✓ esecuzione degli interventi, previsti dal Programma Integrato di Intervento, inerenti i seguenti beni storico-documentali: Treno laminatoio, T3 – Pagoda, Omec, Camino Fumi;
 - ✓ realizzazione del Parco urbano esterno alla "Città della Salute e della Ricerca" del comparto Unione, coerentemente al progetto di bonifica;
- conseguente impegno di Sesto Immobiliare a presentare, nel contesto della variante di PII di cui al successivo art. 6, Cronoprogramma realizzativo, recante tempistiche di apprestamento degli interventi di cui all'alinea precedente, previamente concordate con Infrastrutture Lombarde SpA e il Comune di Sesto San Giovanni;
 - impegno di Sesto Immobiliare a mettere a disposizione della "Città della Salute e della Ricerca", della Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta e della Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, ugualmente in tempi coerenti con la realizzazione della stessa:
 - ✓ parcheggi pubblici per complessivi 650 posti auto, da realizzarsi alla distanza dall'ingresso della nuova struttura ospedaliera indicata nel "Protocollo di Intesa", con previsione di applicazione di tariffe in linea con altre strutture ospedaliere e le politiche tariffarie applicate nel Comune;
 - ✓ residenze convenzionate per circa mq. 25.000, localizzate all'interno del PII, da riservare prioritariamente a dipendenti, medici, infermieri, ricercatori che opereranno presso la Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta e la Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori, ovvero a pazienti delle due Fondazioni, secondo modalità convenzionali da definirsi successivamente;
 - ✓ asilo nido, per la capienza e la distanza dall'ingresso della nuova struttura ospedaliera indicate nel "Protocollo di Intesa", con previsione di applicazione di tariffe in linea con altre strutture convenzionate.

2. Le modalità di attuazione delle previsioni oggetto del comma che precede saranno meglio definite, con l'assenso del Comune e previa concertazione con Infrastrutture Lombarde SpA, nelle

fasi di attuazione del presente Accordo.

Le parti, peraltro, sin d'ora concordano che le aree di prevista ubicazione delle attrezzature di servizio della "Città della Salute e della Ricerca" corrispondano alle UCP 1A, 1E, 1F e SC del PII vigente.

Si concorda, altresì, che la quota di edilizia convenzionata (mq. 25.000) da porsi a disposizione della "Città della Salute e della Ricerca", sia da reperirsi nelle SLP di edilizia convenzionata già previste dal PII vigente, tramite gli opportuni adeguamenti dell'art. 14 della convenzione di PII, finalizzati ad assicurare la prioritaria destinazione alle esigenze della struttura sanitaria e di ricerca.

3. Gli impegni di cui ai precedenti commi saranno recepiti nella variante di PII, di cui al successivo art. 6, e sono subordinati alla definitiva approvazione della suddetta variante di PII, ivi compresi i profili indicati al successivo art. 5, nonché all'aggiornamento del connesso Piano Economico Finanziario (PEF), ai fini dell'accertamento della sussistenza dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa.

Art. 5

Definizione degli ulteriori contenuti della variante di PII - Coerenziamento del disegno urbano e dell'assetto insediativo e planivolumetrico di PII alla localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca"

1. In relazione a quanto indicato nelle superiori premesse, le parti concordano che, in seno alla variante di PII di cui al successivo art. 6, siano recepiti i seguenti profili di modifica, conseguenti alla revisione dell'assetto insediativo e planivolumetrico di PII derivanti dalla localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca":

1. Assetto planivolumetrico e funzionale: la variante di PII definirà un assetto degli edifici e relativi spazi aperti, nonché delle destinazioni funzionali, coerente con la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca" avendo particolare attenzione: al compattamento della forma urbana finalizzata al contenimento dell'uso del suolo per scopi edificatori; alla riduzione del numero degli edifici dedotti nella tipologia architettonica delle case cosiddette "alte" (con riarticolazione delle annesse SLP in altre tipologie architettoniche); alla conservazione (nei termini indicati al punto successivo) dell'organicità del Parco Urbano, nonché della continuità ecologica, fruitiva e paesaggistica delle aree a verde e di valore ambientale interne ed esterne alla "Città della Salute e della Ricerca" e del Parco della Media Valle del Lambro;
2. Salvaguardia del Parco Urbano: l'estensione del "Parco Urbano" di cui all'art. 5, comma 4 delle NTA del Piano dei Servizi, ad eccezione del sedime della "Città della Salute e della

Ricerca" che di questo fa parte, è intangibile. L'eventuale modifica o traslazione delle relative superfici dovrà obbligatoriamente essere compensata con altre aree destinate a verde e/o di valore ambientale da concordare con il Comune, fermo rimanendo quanto definito nel precedente punto 1;

3. Accessibilità: ridefinizione della mobilità pubblica e privata conseguente alla mutata domanda di accessibilità generata dalla "Città della Salute e della Ricerca" e dalle modifiche planivolumetriche (ad esempio: traslazione del sottopasso ferroviario, diversa definizione di via delle Acciaierie e aree limitrofe, dimensionamento rotatorie e, in specie, della rotatoria Vulcano, realizzazione nuove rotatorie, eventuale declassamento della Traversa, etc.). La sostenibilità dell'assetto viabilistico è da concordarsi con il Comune in sede di verifica (istruttoria) della variante di PII e dovrà essere dimostrata attraverso idonee simulazioni di traffico, anche prevedendo alternative realizzative utili a tener conto di eventuali future variazioni dei pesi insediativi, fra quelli ammessi dal piano, previsti nelle singole Unità di Coordinamento Progettuale (UCP);
4. Funzioni di eccellenza: utilizzo delle aree corrispondenti alle UCP 10c e 10b (comparto "Vittoria B"), prevalentemente per funzioni private, fatte salve le prescrizioni del Piano dei Servizi vigente e l'attuale previsione per l'edificio storico-documentale denominato Bliss. Le funzioni di eccellenza ivi localizzate dal PII vigente (Università, Incubatore di Impresa, etc.), se confermate, potranno essere rilocalizzate tenendo conto dei possibili effetti sinergici derivati dalla presenza della "Città della Salute e della Ricerca";
5. Usi commerciali: le superficie lorde di pavimento con destinazione commerciale (grandi strutture di vendita, e medie strutture organizzate in blocchi), previste dal PII Vigente ed oggetto di autorizzazione commerciale unitaria n. 5193 in data 6.3.2012, potranno essere concentrate entro l'edificio denominato "T5" fino alla concorrenza di una superficie lorda di pavimento massima di mq. 75.000, ferma restando la modifica del PGT e dell'autorizzazione commerciale, in quanto richiesto dalla necessità di modificare la tipologia commerciale autorizzata (grande magazzino, plurime medie strutture di vendita organizzate per blocchi), in conseguenza alla necessità di traslare la localizzazione prevista dal PII vigente, in ubicazione più lontana dalla programmata "Città della Salute e della Ricerca". Conseguente ammissibilità – a seguito di perfezionamento della variante urbanistica annessa all'Accordo di Programma *in itinere* - di allocazione, a valere sul T5, di tutte le tipologie distributive contemplate dal paragrafo 4.2.1. della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007.
6. Beni storico-documentali: ridefinizione degli usi previsti dal PII vigente. Gli usi pubblici o

privati previsti per gli immobili denominati come T3, Camino Fumi, Treno Laminatoio, Omec dovranno essere coerenti con la presenza della "Città della Salute e della Ricerca". Qualora indispensabile, il perimetro della Vasca Pompei Concordia localizzata nella UCP 7C potrà essere ridefinito, ovvero parzialmente interessato dalla realizzazione della viabilità di progetto, fermo rimanendo le prescrizioni del PGT vigente;

7. Dotazioni di standard: ridefinizione delle funzioni pubbliche e di interesse pubblico e generale con particolare riferimento ai servizi per l'istruzione (ad esempio: rilocalizzazione scuola materna prevista dal PII vigente nell'edificio denominato Casa del Direttore; traslazione plesso "Concordia", asilo nido per addetti "Città della Salute e della Ricerca", etc.), agli usi previsti negli edifici classificati come beni storici documentali e alle funzioni di eccellenza (cfr. precedente punto 6). I servizi serventi la "Città della Salute e della Ricerca" (quali il parcheggio pubblico e l'asilo nido di cui al precedente art. 4) costituiranno a tutti gli effetti dotazione urbanizzativa e/o di standard della variante di PII in via di definizione, e ne verrà previsto il completo riconoscimento economico realizzativo, ai sensi del successivo art. 8. L'effettiva dotazione sarà verificata in sede di istruttoria con riferimento al fabbisogno e alle concrete esigenze di parcheggio generato dalle funzioni private e pubbliche, ai sensi dell'art. 12 delle NTA di PII vigente;
8. Lavori di messa in sicurezza e bonifica della falda: la m.i.s.e della falda connessa alla bonifica della matrice suolo in capo a Sesto Immobiliare dovrà essere coordinata con l'intervento di bonifica della falda, in via di definizione, a cura del Comune. I relativi impegni economici previsti dalla convenzione del PII vigente andranno conseguentemente rivisti. Si dà atto che l'assetto planivolumetrico e funzionale della variante di PII dovrà essere coordinato al progetto di bonifica della matrice suolo, nei termini risultanti dalla relativa approvazione e successive, eventuali modifiche;
9. Cronoprogramma realizzativo delle fasi: alla variante del PII è demandato l'aggiornamento del Cronoprogramma che dovrà essere coerente con la realizzazione della "Città della Salute della Ricerca" e conseguentemente concordato anche con Infrastrutture Lombarde SPA. La variante del PII valuterà le condizioni (urbanizzazioni connesse, accessibilità, opere di fase) e la possibilità di anticipare la realizzazione delle funzioni commerciali di cui al punto 5 in relazione alle necessità attuative del medesimo, ivi comprese le valutazioni delle esigenze di tempestività di attivazione dell'autorizzazione commerciale, richieste dalla normativa vigente. In caso contrario, la realizzazione delle funzioni commerciali di cui sopra è prevista per la fase 2. Alla variante di PII è demandata l'eventuale variazione: della tempistica inerente alla realizzazione delle diverse Unità di Coordinamento Progettuale (UCP), la loro

delimitazione, le rispettive opere di urbanizzazione e le cosiddette "opere di fase". Ciò, con riferimento, in particolare, alle esigenze di maggiore flessibilità degli interventi, e alla possibilità di anticipazione, rispetto alle Fasi, dell'esecuzione delle UCP dei cosiddetti "satelliti" (Vittoria A, Vittoria B, Transider, Trai e Triangolo), fermo restando l'obbligo realizzativo delle opere di urbanizzazione e delle Opere di Fase strettamente connesse a tali insediamenti. Le eventuali variazioni di cui sopra, da concordarsi con il Comune in sede di verifica (istruttoria) della variante di PII, dovranno contemporaneamente garantire, sulla scorta di quanto già definito dal PII vigente, una sufficiente flessibilità temporale nell'attuazione delle UCP e la certezza della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di fase necessarie e connesse alle singole Unità di Coordinamento Progettuale. La variante di PII prevederà, inoltre, idonei dispositivi atti a garantire l'integrale compimento, entro tempi determinati, dei lavori previsti nelle singole UCP oggetto di intervento, in coerenza a quanto già previsto dal PII approvato. A tali finalità, la garanzia base, di cui all'art. 22 della convenzione di PII vigente, ivi indicata in € 10.000.000, è da integrarsi, sino all'importo pari ad € 10.000.000, per tale maggiore importo restando a garantire tutti i danni che il Comune sia tenuto a risarcire per effetto di inadempimenti imputabili a Sesto Immobiliare. La garanzia avrà efficacia triennale, decorrente dalla stipulazione della convenzione annessa alla variante di PII, e sarà a prima richiesta. Resta fermo il diritto del soggetto attuatore di conseguire la riduzione della maggiore garanzia in questa sede prevista, alla progressiva attuazione delle proprie obbligazioni, e ciò anche con riferimento agli impegni di cui al precedente art. 4;

10. Disciplinare applicativo della premialità energetica: l'allegato D delle NTA e il Disciplinare applicativo formeranno oggetto di approfondimento e modifica, ivi prevedendo, tra l'altro, la possibilità di compensare i punteggi tra i due primi macrocriteri ivi individuati, al fine di tenere conto, in particolare, degli aggiornamenti del quadro normativo e regolamentare, invariata la somma di entrambi i macrocriteri in oggetto.

2. Sesto Immobiliare si impegna, in seno alla variante di PII, alla riduzione unilaterale, ad ogni conseguente effetto di riduzione degli oneri correlati ad ogni titolo, della superficie lorda di pavimento massima realizzabile nella misura di mq. 15.000 a prevalente destinazione residenziale. Tale minore edificazione è altresì finalizzata a valorizzare, con particolare attenzione, il villaggio Falck.

3. Le parti concordano che i profili di puntuale variazione del PII approvato siano definiti nella fase di elaborazione ed approvazione della variante di cui all'art. 6, in osservanza dei criteri ed indirizzi essenziali indicati al presente articolo, costituenti orientamenti condivisi e concertati.

4. Alla variante di PII è altresì demandata l'individuazione concertata con il Comune e Infrastrutture Lombarde SpA delle ulteriori opere di urbanizzazione strettamente funzionali alla "Città della Salute e della Ricerca" quali, ad esempio, nuovo pozzo acque potabili, protezione acustica lungo via delle Acciaierie, smaltimento acque meteoriche, etc. e accessibilità e recinzione delle aree verdi e ad orti interne alla "Città della Salute e della Ricerca".

5. Alla variante di PII sarà annesso il conseguente aggiornamento del Piano Economico Finanziario (PEF), già annesso al PII vigente, secondo gli indirizzi indicati al successivo art. 8.

Art. 6

Definizione di tempi e modalità procedurali di approvazione della variante di PII

1. Si dà atto che il perfezionamento della variante di PII comporterà varianti e modifiche al vigente PGT. In ordine a detti contenuti di variante, si procederà tramite inclusione nel contesto delle varianti relative all'Accordo di Programma promosso con delibera GRL n. IX/3666 del 2.7.2012, subordinatamente, pertanto, all'approvazione dell'Accordo medesimo e alla sua ratifica da parte del Consiglio Comunale (ex art. 34 D. Lgs. n. 267/2000).

2. Relativamente alla variante di PII, recante il recepimento di quanto indicato agli artt. 4 e 5, le parti si impegnano vicendevolmente ad attivare, a titolo di immediata attuazione del presente Accordo, tavoli tecnici di consultazione per la definizione nel dettaglio degli elaborati di variante, secondo la metodologia già utilizzata in rapporto al vigente PII.

3. Sesto Immobiliare si impegna, in ogni caso:

- a) a formalizzare la proposta di variante di PII, conforme alle intese qui definite, entro la data del 31 dicembre 2012, e comunque non oltre il 31 gennaio 2013;
- b) a predisporre, in ordine a detta proposta, l'occorrente Studio di Impatto Ambientale, e ad attivare la relativa procedura, entro 31 marzo 2013, fatti salvi ritardi nell'acquisizione di dati non di competenza di Sesto Immobiliare; ciò, subordinatamente all'assunzione, da parte del Comune, della deliberazione di avvio del procedimento di cui al successivo comma 5.

4. Si precisa, peraltro, che la documentazione da allegarsi ai fini dell'adempimento di quanto indicato al punto a) del precedente comma deve comprendere quanto necessario ai fini dell'esatta individuazione dei contenuti di variante al PII e dello svolgimento, in ordine a quest'ultima, della procedura di VIA, ivi inclusi i calcoli dimensionali e il PEF.

Ulteriore documentazione necessaria alla definitiva formazione della variante (quale, ad esempio: aggiornamento schema di convenzione, aggiornamento relazione, aggiornamento tavole descrittive nel dettaglio di opere pubbliche e urbanizzative), potrà essere consegnata, anche per fasi successive, nel prosieguo della procedura, tenuto conto di quanto disposto dai successivi commi.

Le parti si impegnano ad assumere, ai fini dell'osservanza di quanto in questa sede disposto, modalità operative ispirate alla efficienza, collaborazione, sollecitudine, evitando ogni ingiustificato aggravio del procedimento, in vista del comune obiettivo di pervenire quanto prima all'avvio della procedura di valutazione ambientale della variante di PII di che trattasi.

5. Onde consentire l'avvio della procedura di VIA, il Comune si impegna ad assumere, in ordine alla variante di PII proposta, deliberazione di esame e avvio del procedimento istruttorio entro giorni 45 dal deposito della variante di PII medesima, fatta salva l'effettiva disponibilità della documentazione necessaria ai fini istruttori.

6. Ai fini dell'adozione ed approvazione della variante di PII in oggetto, il Comune osserverà tempistiche coerenti con il cronoprogramma annesso allo "Schema di Protocollo di Intesa" tra detto Comune e Regione Lombardia, con decorrenza dall'entrata in vigore delle varianti al PGT indicate al comma 1 (pubblicazione sul BURL del Decreto Presidente regionale - art. 34, comma 4, D. Lgs. n. 267/2000 - art. 6, comma 8, LR n. 2/2003).

7. Le parti concordano che le tempistiche di cui ai commi precedenti potranno formare oggetto di aggiornamenti, conseguenti a dilazioni, da parte di altri Enti competenti, dei tempi di svolgimento delle procedure connesse alla "Città della Salute e della Ricerca".

Art. 7

Ulteriori impegni di Sesto Immobiliare - Attività prodromiche all'approvazione dell'Accordo di Programma inerente la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca"

1. Sesto Immobiliare assume, con efficacia immediata, gli impegni di seguito indicati, aventi ad oggetto le attività prodromiche necessarie, nelle more dell'approvazione dell'Accordo di programma inerente la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", in vista dell'efficace ed efficiente avanzamento di tale procedura, nonché della successiva attuazione dell'opera, nel rispetto delle tempistiche concordate tra gli Enti competenti:

- impegno a fornire supporto alla stazione appaltante, nel rispetto della normativa nazionale e comunitaria, per agevolare la realizzazione di un contesto coerente alla "*Città della Salute e della Ricerca*", tramite l'operato dello Studio Renzo Piano Building Workshop, assumendosi i relativi oneri; tale impegno sarà assolto di concerto e comunque con l'assenso del Comune, verso il quale il soggetto attuatore assume uno specifico obbligo di tempestiva e completa informativa;
- impegno a svolgere le attività di progettazione aggiuntive per l'attuazione del progetto di bonifica delle aree della "*Città della Salute e della Ricerca*". Dette attività, secondo quanto definito dagli Enti competenti, attengono, come da prassi:

alla predisposizione dei particolari costruttivi e dei piani operativi di lavoro (come ad es. piano scavi, piano demolizioni, piano smaltimenti, piano operativo viabilità di cantiere, particolari delle opere provvisorie dell'area tecnica e degli impianti mobili), afferenti all'area di competenza della "Città della Salute e della Ricerca" e alle altre aree di cantiere; alla redazione della documentazione tecnica per la campagna degli impianti mobili di lavaggio, inclusa l'eventuale valutazione di impatto ambientale.

2. Gli oneri conseguenti agli impegni di cui al presente articolo saranno considerati ai fini della revisione del PEF, di cui al successivo art. 8.

Art. 8

Criteri in materia di ripristino dell'equilibrio economico - finanziario dell'iniziativa -

Aggiornamento del Piano Economico Finanziario annesso al PII

1. Le parti, richiamato il principio, già sancito dal PII vigente (cfr. art. 2, comma 3, convenzione), della necessaria sostenibilità economico - finanziaria degli interventi in previsione, danno atto che la revisione del Programma Integrato di Intervento vigente comporta l'aggiornamento, del Piano Economico Finanziario (PEF) ad esso annesso, e concordano che, in tale sede, si terrà conto dei maggiori o minori costi, oneri ovvero introiti, sopravvenuti per effetto di condizioni determinatesi successivamente all'approvazione del PII vigente, onde accertare, rispetto a questi ultimi, la possibilità di ricostituire l'equilibrio economico - finanziario dell'iniziativa.
2. Nel contesto della variante di PII si procederà, pertanto, a rideterminare gli oneri, tutti, già previsti dallo strumento attuativo approvato, al fine di conseguire, tenuto conto del nuovo quadro di costi e valori indotto dalla variante, l'equilibrio economico - finanziario complessivo dell'iniziativa, nei termini proporzionalmente corrispondenti (in rapporto alla SLP in progetto) agli indicatori previsti dal PEF di PII vigente.
3. L'aggiornamento del PEF di cui al comma precedente sarà verificato dal Comune, il quale indicherà le priorità da soddisfare nell'interesse pubblico.

Art. 9

Precisazioni in ordine alle attività di bonifica

1. Con il presente articolo, Sesto Immobiliare precisa, e il Comune ne prende atto, fermo restando il consenso degli Enti competenti, le condizioni operative che regolano, a completamento delle attività di bonifica dei suoli delle aree interessate dalla "Città della Salute e della Ricerca", la consegna delle aree medesime.

2. Le aree di cui al comma precedente saranno consegnate a Infrastrutture Lombarde SpA da Sesto Immobiliare al completamento degli scavi di bonifica dei terreni, ovvero al raggiungimento delle CLA (Concentrazioni Limite Ammissibili) per la specifica destinazione d'uso prevista dalla norma.
3. Il raggiungimento delle citate CLA verrà verificato mediante l'esecuzione di analisi chimiche in contraddittorio con i tecnici degli Enti di controllo (ARPA e Provincia di Milano), attestando quindi il raggiungimento degli obiettivi di bonifica previsti dal progetto definitivo approvato, di cui alle superiori premesse.
4. Sotto il profilo operativo, la consegna delle aree sarà effettuata tramite redazione e sottoscrizione di specifico "Verbale di Consegna", cui saranno allegate le citate analisi di validazione di ARPA, le quali costituiranno valido titolo per lo svincolo delle aree, ai fini dell'esecuzione delle successive attività edilizie nelle aree di competenza della "Città della Salute e della Ricerca", e ciò, ove consentito dagli Enti competenti, anche in pendenza del completamento dell'iter amministrativo di certificazione, di competenza della Provincia.
5. Sesto Immobiliare precisa che – a fronte del conseguimento delle certificazioni di legge (o atti equipollenti) sulle attività di bonifica dei suoli - non assume alcun onere o responsabilità in ordine alle successive attività edilizie di competenza di Infrastrutture Lombarde o, per essa, del soggetto concessionario individuato, e ciò anche con riferimento alle operazioni di scavo propedeutiche alla realizzazione delle fondazioni e/o alla realizzazione delle strutture interrato della "Città della Salute e della Ricerca".
6. Resta comunque inteso che, in pendenza delle attività di bonifica della falda, di competenza del Comune (ai sensi del vigente Accordo di Programma in data _____), il completamento delle attività di bonifica previste a carico di Sesto Immobiliare non comporta la bonifica del "sito", bensì esclusivamente della matrice suolo, e ciò ad ogni effetto che risulti previsto dalla normativa vigente all'atto della redazione del "Verbale di consegna" di cui al comma 4.
7. Le parti del presente Accordo, riconoscendo come obiettivo prioritario quello della eseguibilità e sostenibilità degli interventi di bonifica, sono reciprocamente impegnate a lealmente e attivamente collaborare, anche nelle relazioni con gli Enti competenti, per assicurare la realizzabilità e tempestività degli obiettivi condivisi in merito.
8. Sesto Immobiliare e il Comune concordano che l'esecuzione delle attività di bonifica sia effettuata nel quadro di uno stretto e costante controllo di legalità, tramite la stipula di specifici protocolli.

Art. 10

Obblighi ed impegni reciproci delle Parti

1. In caso non si addivenisse alla definitiva approvazione della "Città della Salute e della Ricerca", ovvero la stessa divenisse per qualunque motivo non realizzabile nei modi e nei termini in questa sede descritti, il presente Accordo sarà da considerarsi risolto e privo di effetti, salva diversa pattuizione tra le parti e fermo quanto ulteriormente previsto dai successivi comma 4 e 5.

Si conferma, in tale evenienza, l'efficacia del PII vigente anteriormente al presente Accordo.

2. Le parti si danno reciprocamente atto che, relativamente agli aspetti di attuazione del presente Accordo che investano competenze deliberative del Consiglio Comunale, anche inerenti ad aspetti di variante urbanistica al vigente PGT, l'impegno del Comune è limitato alla promozione delle procedure a tal fine preordinate, come in questa sede indicate, essendo fatta salva la competenza consiliare, tra l'altro in ordine alla ratifica dell'Accordo di Programma nel cui contesto le varianti medesime saranno proposte, ex art. 34 D. Lgs, n. 267/2000.

3. In coerenza ai principi richiamati dall'art. 11 della L. 241/90, nel caso di mancata definitiva approvazione della "Città della Salute e della Ricerca", ovvero di mancata approvazione della variante di PII di cui all'art. 6, per l'inadempimento al presente Accordo imputabile alla responsabilità del Comune, gli oneri derivanti dal presente articolo, ivi compreso il lucro cessante, formeranno oggetto di recupero, in via di indennizzo, tramite aggiornamento del PEF.

4. Il Comune di Sesto San Giovanni precisa che la sottoscrizione del presente Accordo è indotta essenzialmente dalla necessità di osservare i tempi di sviluppo della procedura finalizzata all'approvazione della localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", come sanciti da Regione Lombardia, con conseguenti obblighi a carico dell'Ente, con lo "Schema di Protocollo di Intesa", più volta richiamato.

Qualora la mancata approvazione dell'Accordo di programma derivi da responsabilità di Regione Lombardia o di altri Enti partecipanti all'Accordo, diversi dal Comune, si riconosce, pertanto, il pieno e incontestabile diritto di Sesto Immobiliare a conseguire da tali soggetti il ristoro dei costi e oneri che siano sostenuti precedentemente all'approvazione dell'Accordo di Programma, ivi compreso il lucro cessante.

5. Fatto salvo quanto precede, le parti concordano che, in qualunque caso di sopravvenuta impossibilità di attuazione del presente Accordo (anche conseguente alla mancata approvazione della variante urbanistica al vigente PGT, ovvero alla valutazione, da parte del Comune, di interessi pubblici sopravvenuti, ivi compresi quelli afferenti le posizioni di eventuali terzi controinteressati), qualora comunque sia confermata la localizzazione della "Città della Salute e della Ricerca", si darà luogo, tra di esse parti, alla definizione di nuovo Accordo, nel cui contesto si procederà a confermare, o meno, le obbligazioni qui assunte da Sesto Immobiliare, ovvero a definirne le conseguenti modifiche, ad ogni effetto previsto ai sensi dell'art. 11 L. n. 241/90.

6. Gli impegni e gli obblighi assunti con il presente Accordo da parte del soggetto attuatore, e connesse tempistiche, di cui all'art. 2, comma 3, con riferimento alla cessione delle residue aree del "parco urbano", sono da considerarsi tutti essenziali tanto ai fini del presente Accordo che della convenzione di variante di PII. Nel caso di inadempimento del soggetto attuatore a tali specifici impegni ed obblighi, anche parziale e tuttavia dichiarato grave dal Comune, il presente Accordo, nonché la convenzione relativa al PII saranno risolti di diritto, senza alcun indennizzo da parte dell'Amministrazione e fatta salva la responsabilità del soggetto attuatore stesso per ogni danno subito e subendo.



CITTÀ DI SESTO SAN GIOVANNI
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Comune di Sesto San Giovanni (Provincia di Milano) "Aree ex Falck e scalo ferroviario" Ambiti di Trasformazione strategica ATs1 e ATs2. Accordo ex art. 11 L. 241/90

ALLEGATO A – AGGIORNAMENTO DINAMICO AI SENSI DELL'ART. 2 DELL'ACCORDO:

- **Modifiche convenzione**
- **Tabella A**
- **Cronoprogramma**

Principali modifiche testuali alla convenzione - articolato di riferimento

Documento allegato a «Città della Salute e della Ricerca di cui all'Accordo di programma promosso con delibera di Giunta Regionale n. IX/3666 del 2 luglio 2012 per la sua realizzazione nel Comune di Sesto San Giovanni in aree Programma Integrato di Intervento per gli ambiti di trasformazione strategica ATS1 e ATS2 - Aree ex Falck ed ex scalo ferroviario: Intesa preliminare con il Soggetto attuatore del PII Falck ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/90»

Si riportano, di seguito, per estratto le parti del sopraindicato Accordo e il conseguente testo della convenzione oggetto di modifica

Contenuti dell'Accordo	Modifiche al testo della convenzione
[art. 2, comma 2, primo alinea] “richiamo alle procedure sopravvenute: approvazione degli elaborati definitivi di PII di cui alla delibera G.C. n. 198 in data 24.7.2012; avvio della procedura di approvazione della “Città della Salute e della Ricerca”; variante al Piano dei Servizi approvata con delibera C.C. n. 28 del 29.10.2012; conclusione dell'istruttoria del progetto di bonifica”	(Premesse) - successivamente, con delibera G.C. n. 198 in data 24.7.2012 (recante “Integrazione e adeguamento degli elaborati definitivi del Programma Integrato di Intervento per gli Ambiti di Trasformazione Strategica ATS1 e ATS2 - Aree ex Falck e ex Scalo Ferroviario, in conformità alla D.G.C. n. 142 del 30.4.2012”), si è dato luogo all'approvazione degli elaborati definitivi annessi al PII in oggetto. (...) - nelle more delle attività di approvazione del PII, di cui alle superiori premesse, sono intervenute le determinazioni (di cui alla DGRL n. IX/3666 del 2.7.2012, avente ad oggetto: “Determinazioni in ordine alla realizzazione della Città della Salute e della Ricerca”), inerenti la localizzazione della “Città della Salute e della Ricerca” a valere su quota parte delle aree comprese nel PII medesimo; - allo stato, è in corso la procedura di Accordo di Programma - promosso con la deliberazione regionale di cui al punto precedente - avente ad oggetto la realizzazione della citata attrezzatura di pubblico servizio sanitario; - nel contesto di tale procedura, il Comune di Sesto San Giovanni ha assunto le obbligazioni di

cul alla nota sindacale in data 30.6.2012, meglio declinate nello "Schema di protocollo di Intesa tra Regione Lombardia e Comune di Sesto San Giovanni per il trasferimento delle aree ambito di localizzazione della Città della salute e della Ricerca" (approvato con delibera GRL n. IX/4319 in data 26.10.2012 e delibera G.C. n. 307 in data 13.11.2012);

- In considerazione di tale innovativa previsione, il Comune di Sesto San Giovanni, con variante approvata con delibera C.C. n. 28 del 29.10.2012, ha, tra l'altro, modificato gli artt. 3 e 5.4 delle NTA del vigente Piano dei Servizi;

- per l'effetto, si è dato luogo all'aggiornamento dinamico del presente schema di convenzione, ed allegato Cronoprogramma (nonché, in parte qua, delle NTA di PII, e delle annesse tabelle A e B), con riferimento alle disposizioni la cui modifica costituisce incombenza immediatamente necessaria per la prosecuzione della procedura avente ad oggetto la realizzazione della "Città della Salute e della Ricerca";

- ciò, senza pregiudizio di ulteriori, e più complessive, revisioni, preordinate alla coerenza generale del disegno urbano sotteso al PII in rapporto alle inferenze derivanti dalla localizzazione della medesima "Città della Salute e della Ricerca", nonché al recepimento della variante approvata con delibera C.C. n. 28/2012;

- tale aggiornamento dinamico (comprensivo, altresì, delle modifiche indotte dall'intervenuta acquisizione, di cui alle superiori premesse, delle aree di proprietà FSSU e delle capacità edificatorie espresse dalle aree di RFI, ricomprese nell'ATS2, e dismettibili ovvero già dismesse dai servizi ferroviari, in capo a Sesto Immobiliare) non costituendo - ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 12, LR n. 12/2005 e s.m.i. - variazione essenziale del Programma Integrato di intervento, è stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. del _____

Contenuti dell'Accordo	Modifiche al testo della convenzione
[art. 2, comma 2, secondo alinea] “richiamo all'intervenuto atto di acquisto, in data 30.11.2012, da parte di Sesto Immobiliare, delle aree di FS Sistemi Urbani Srl e della capacità edificatoria di RFI, già comprese nel PII in oggetto, e conseguenti aggiornamenti delle indicazioni catastali e di proprietà. In particolare, i disposti dell'art. 2, comma 2 e dell'art. 3, comma 1, secondo alinea, vanno emendati in senso coerente al nuovo assetto delle proprietà”	(Premesse) - la medesima società "Sesto Immobiliare S.p.A." è, altresì, proprietaria, per atto a mio rogito in data 30 novembre 2012, Rep. n. 194262 Racc. n. 30182, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano il 4 dicembre 2012 al n. 24651, serie 1T in Comune Amministrativo e censuario di Sesto San Giovanni (MI), di aree, già di proprietà Rete Ferroviaria Italiana spa (di seguito anche "RFI"), occupate in parte da impianti ferroviari dismettibili, aventi estensione rilevata territoriale complessiva pari a mq. 90.287 (novantamila duecentottantasette), censite al Catasto Terreni del Comune di Sesto San Giovanni come segue: Foglio 8, Mappale 181 (parte) - ente urbano ha. 04.11.37; derivante dalla fusione degli originali mappali 54, 181, 184 e 185 del foglio 8 giusta tipo mappale presentato all'U.T.E. di Milano il 17 settembre 2012 n. 683125.1/2012, prot.n. 0683125; Foglio 10, Mappale 159 - ente urbano ha. 00.01.00; Foglio 10, Mappale 293 - ente urbano ha. 00.02.70; Foglio 10, Mappale 294 - ente urbano ha. 00.00.51; Foglio 10, Mappale 295 - ente urbano ha. 00.01.74; Foglio 10, Mappale 296 - ente urbano ha. 00.04.88; Foglio 10, Mappale 306 - ente urbano ha. 03.98.00; derivante dalla fusione degli originali mappali 290 e 292 del foglio 10 giusta tipo mappale presentato all'U.T.E. di Milano il 14 settembre 2012 n. 683124.2/2012, prot. n. 0683124; - RFI (e FSSU) (sono) è a (loro) sua volta proprietaria di ulteriori aree, confermini a quelle dianzi descritte, aventi estensione territoriale complessiva pari a circa mq. 14.973 (quattordicimila novecento settantatré) ed occupate in parte da impianti ferroviari in esercizio, identificate al Catasto Terreni di Sesto San Giovanni come segue: Foglio 10, Mappale 207 - ente urbano ha. 00.03.00; Foglio 10, Mappale 208 - ente urbano ha. 00.02.80; Foglio 10, Mappale 291 (parte) - ente urbano ha. 00.11.65 ed in parte da impianti ferroviari dismettibili, identificate al Catasto Terreni di Sesto San Giovanni come segue: Foglio 10, Mappale 198 - seminativo, cl. 1, ha.

00.04.00, R.D: Euro 2,58, R.A. Euro 2,48;
Foglio 10, Mappale 206 - ente urbano ha. 00.13.80;
Foglio 10, Mappale 209 - rett strad ha. 00.02.60;
Foglio 10, Mappale 289 (parte) - ente urbano ha. 00.25.77;
Foglio 10, Mappale 291 (parte) - ente urbano ha. 00.11.65.

Relativamente alle aree appena elencate, con il citato atto in data 30 novembre 2012, "Sesto Immobiliare S.p.A." ha acquistato la titolarità di ogni e qualsiasi diritto edificatorio, derivante dalle aree medesime.

(Art. 2, comma 2)

In particolare, il soggetto attuatore, Sesto Immobiliare S.p.A. - agendo, altresì, relativamente alle aree di proprietà RFI comprese nell'Ambito ATs2, quale mandatario della predetta proprietà, secondo le intese contrattuali intercorse - si obbliga nei confronti del Comune di Sesto San Giovanni, che accetta, a dare attuazione al Programma Integrato di Intervento in conformità alla presente convenzione urbanistica ed alle previsioni del PGT vigente, nonché secondo le previsioni degli elaborati allegati al Programma Integrato di Intervento medesimo, depositati agli atti del Comune.

In relazione a quanto esposto nelle superiori premesse, gli impegni di cui sopra sono assunti, altresì, e direttamente, da parte di RFI limitatamente alle proprie aree residuanti nella sua titolarità, in quanto occupate da impianti ferroviari oggetto di conferma.

(Art. 3, comma 1)

1. Il PII ha ad oggetto l'attuazione congiunta e contestuale degli Ambiti ATs1 e ATs2 del PGT del Comune di Sesto San Giovanni di cui alle superiori premesse.

	Relativamente alle aree dell'ambito ATs2 non dismettibili dai servizi ferroviari, RFI Interviene alla presente Convenzione esclusivamente in quanto proprietaria dei correlati sedimi, senza assumere alcun diritto, obbligo ed onere, risultando dette aree irrilevanti ai fini del computo delle capacità edificatorie. Per dette aree, RFI assolve ogni onere di partecipazione al Programma Integrato con la sottoscrizione della presente Convenzione, dandosi atto della sua estraneità alle successive fasi attuative, e ciò anche agli effetti di ogni e qualsivoglia variante del Programma approvato, il cui perfezionamento non richiederà assenso di RFI medesima.
--	---

Contenuti dell'Accordo	Modifiche al testo della convenzione
[art. 2, comma 2, terzo alinea] “modifica dell'art. 3, comma 4, con previsione di ricorso alle modalità di evidenza pubblica, di cui al D. Lgs. n. 163/2006, relativamente all'esecuzione della stazione ferroviaria a scavalco”	(Art. 3, comma 4) Alle finalità di cui al precedente comma, si dà, inoltre, atto che, in base agli impegni da esso autonomamente assunti, il soggetto attuatore provvederà a depositare il progetto della stazione, coerentemente con le tempistiche previste per la Fase programmatica di appartenenza, entro 12 (dodici) mesi dalla data di previsto inizio della Fase 1, onde permettere l'esecuzione dell'opera secondo tempistiche concordate con RFI/FSSU, in raccordo alle esigenze di funzionalità del servizio ferroviario, nonché delle necessità del soggetto attuatore. La stazione in oggetto sarà realizzata a cura e spese del soggetto attuatore in conformità alla normativa vigente all'atto dell'approvazione del relativo progetto, e, perciò, ove dovuto, mediante ricorso alle modalità di cui all'art. 32, comma 1, lett. g), ovvero art. 122, comma 8, D.Lgs. 12.4.2006, n. 163 e s.m.i.. Le parti convengono che il soggetto attuatore, nel caso in cui sia previsto l'affidamento mediante gara, funga da stazione appaltante. In ogni caso, l'approvazione del progetto, anche ai fini della relativa validazione, nonché il collaudo dell'opera realizzata, spetta al competente gestore del servizio ferroviario - RFI. Al fine di consentire l'effettiva realizzazione della nuova stazione ferroviaria, il Comune si impegna a mettere a disposizione abitazioni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare per il trasferimento dei nuclei familiari occupanti le

	strutture annesse alla stazione nella situazione di fatto esistente alla data di presentazione della proposta di PII, quale condizione imprescindibile per l'attuazione dell'intervento in oggetto. Qualora non vi provveda, il soggetto attuatore potrà procedere direttamente, ponendo i relativi oneri a carico del Comune. Successivamente al completamento dell'opera, inoltre, il Comune si impegna ad assumere la manutenzione integrale, ordinaria e straordinaria, nonché la gestione della struttura a scavalco pedonale e dei relativi impianti, ove funzionalmente separabile dalle superfici destinate al servizio ferroviario.
--	---

Contenuti dell'Accordo	Modifiche al testo della convenzione
[art. 2, comma 2, terzo alinea] “modifica dell'art. 16, nel senso di inserire anche le opere costituenti "standard qualitativi" di cui all'art. 13, comma 1 (eccettuate quelle - art. 13, comma 2 - già da realizzarsi tramite ricorso all'istituto della finanza di progetto) negli interventi da eseguirsi tramite ricorso alle modalità di evidenza pubblica, di cui al D. Lgs. n. 163/2006.”	(Art. 16, comma 1) La progettazione delle opere di cui al comma precedente è disciplinata, ove prescritto dalla legge, nei contenuti e nelle procedure di approvazione, dal D. Lgs. 163/2006 e dal Regolamento attuativo di cui al DPR n. 207/2010. La validazione dei progetti, se necessaria, è effettuata da un professionista che il soggetto attuatore, in ragione di quanto disposto dall'art. 32 del D. Lgs. 163/2006, seleziona mediante procedura di evidenza pubblica disciplinata dal richiamato D. Lgs. 163/2006. I progetti delle opere la cui realizzazione non può essere eseguita direttamente dal soggetto attuatore sono corredati dalla documentazione necessaria per l'espletamento delle procedure di selezione dell'appaltatore previste dal D. Lgs. 163/2006, dovendo il soggetto attuatore affidarne l'esecuzione, in conformità al disposto dell'art. 32 del Decreto citato.

Contenuti dell'Accordo	Modifiche al testo della convenzione
------------------------	--------------------------------------

[art. 2, comma 3]

“Le parti concordano di modificare l’art. 9 della convenzione alla luce dell’interpretazione dell’art. 13, comma 2 delle NTA, per cui il perfezionarsi dell’effetto della cessione è subordinato all’individuazione certa della destinazione e dell’utilizzo delle aree a scopi pubblici; con la conseguenza che, fermo l’impegno in tal senso del soggetto attuatore, la cessione delle aree – ad eccezione di quelle individuate (a valere sulla tavola allegata alla convenzione) come localizzazione della "Città della Salute della Ricerca", di quelle incluse nel PLIS "Parco della Media Valle del Lambro", nonché delle aree, esterne al perimetro di PII, corrispondenti alla "Roggia Parpaglionia" – dovrà essere adempiuta all’esito della variante di PII volta, appunto, a meglio ridefinirne destinazioni ed utilizzo e, al più tardi, entro il 31.12.2013, ferma restando in capo al soggetto attuatore la disponibilità per quel che è necessario a rendere le aree idonee all’uso proprio mediante il completamento della bonifica intrapresa.”

(Art. 9, comma 3)

In relazione all’individuazione definitiva della destinazione dell’utilizzo a scopi pubblici, la cessione delle residue aree identificate nella Tavola 4c.01 a titolo di "parco urbano" di cui al comma 1 sarà effettuata entro comunque il 31.12.2013, ovvero, in caso di approvazione, prima di tale data, di eventuale variante al PII vigente - volta a meglio ridefinirne destinazioni ed utilizzo -all’atto della sottoscrizione della relativa convenzione.

Contenuti dell’Accordo

[art. 5, comma 10]

“[...] A tali finalità, la garanzia base, di cui all’art. 22 della convenzione di PII vigente, ivi indicata in € 10.000.000, è da integrarsi, sino all’importo pari ad € 10.000.000, per tale maggiore importo restando a garantire tutti i danni che il Comune sia tenuto a risarcire per effetto di inadempimenti imputabili a Sesto Immobiliare”.

Modifiche al testo della convenzione

(Art. 22, comma 13)

Le polizze hanno durata annuale e devono prevedere il rinnovo automatico (ad esclusione della polizza di cui al precedente comma 2 per la quale è previsto il rinnovo anno per anno) fino alla dichiarazione di svincolo emessa dal Comune in seguito all’accertamento all’adempimento delle obbligazioni di volta in volta garantite, secondo quanto previsto dal presente articolo.

Comune di Sesto San Giovanni (MI)
Aree ex Falck e Scalo Ferroviario
Programma Integrato di Intervento
Norme Tecniche di Attuazione

Tabella A - COMPUTO DELLA SLP

SUPERFICIE TERRITORIALE PII

Superficie Territoriale Sesto Immobiliare ATS1	1.301.748
Superficie Territoriale Comune ATS1	5.735
Superficie Territoriale SESTO IMMOBILIARE (già RFI/FSSU) ATS2	90.287
Superficie Territoriale Comune ATS2	22.752
Superficie Aree per servizi Tecnologici - Binari ATS2	9.273
Superficie Territoriale , Oggetto di Cessione Anticipata - Parcheggio V.le Italia (da contratto di cessione n. 120231/11399 del 22.10.2003 - Notaio Paolini)	3.520

TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE PII 1.433.315

ATS1

SESTO IMMOBILIARE

Superficie Territoriale	1.301.748
Indice di fabbricabilità territoriale	0,50
SLP Risultante	650.874,000
SLP Oggetto di Cessione Anticipata - Parcheggio V.le Italia (da contratto di cessione n. 120231/11399 del 22.10.2003 - Notaio Paolini)	1.755,000

652.629,000

SLP Addizionale per Edifici Storici

80.792,000

733.421,000

SLP Addizionale per bonus benefit

733.421

15,00%

110.013,150

SLP Addizionale per bonus energia

733.421

15,00%

110.013,150

TOTALE SLP SESTO IMMOBILIARE

953.447,300

COMUNE SESTO SAN GIOVANNI

Superficie Territoriale	5.735
Indice di fabbricabilità territoriale	0,50
SLP Risultante	2.867,500
SLP Addizionale per bonus benefit	2.868
SLP Addizionale per bonus energia	2.868

15,00%

430,125

15,00%

430,125

TOTALE SLP COMUNE

3.727,750

ATS2

SESTO IMMOBILIARE (già RFI - FSSU)

Superficie Territoriale	90.287
Indice di fabbricabilità territoriale	0,50
SLP Risultante	45.143,500
SLP Addizionale per bonus benefit	45.144
SLP Addizionale per bonus energia	45.144

15,00%

6.771,525

15,00%

6.771,525

TOTALE SLP SESTO IMMOBILIARE (già RFI - FSSU)

58.686,550

COMUNE SESTO SAN GIOVANNI

Superficie Territoriale	22.752
Indice di fabbricabilità territoriale	0,50
SLP Risultante	11.376,000
SLP Addizionale per bonus benefit	11.376
SLP Addizionale per bonus energia	11.376

15,00%

1.706,400

15,00%

1.706,400

TOTALE SLP COMUNE

14.788,800

TOTALE SLP ATS1+ATS2

SESTO IMMOBILIARE (ATS1)	953.447,300
SESTO IMMOBILIARE (ATS2)	58.686,550
TOTALE SLP SESTO IMMOBILIARE	1.012.133,850
COMUNE SESTO SAN GIOVANNI	18.516,550
TOTALE SLP	1.030.650,400

