



Dott. ALFONSO COLOMBO
NOTAIO

Agenzia delle Entrate
Ufficio Territoriale
di Milano - DP II
REGISTRATO

il 04/03/2021
al N. 20024
Serie 1T
Imp. € 430,00

IL DIRETTORE UFFICIO



N. 174.418 REP. N. 32.832 RACC.
CONVENZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE, L'AMPLIAMENTO DEL POLICLINICO SAN DONATO E LA RIQUALIFICAZIONE DI SPAZI PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE AI SENSI DEGLI ARTT. 9, CO. 1 E 2, E 11, CO. 1, 2 E 3 NTA DEL PDS

Repubblica Italiana

L'anno 2021 (duemilaventuno), questo giorno 18 (diciotto) del mese di febbraio.

In San Donato Milanese, nella casa comunale in via Cesare Battisti n. 2.

Avanti a me dott. ALFONSO COLOMBO, Notaio in Milano, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, sono presenti:

- arch. Giampaolo Porta, nato a [REDACTED], domiciliato a San Donato Milanese, via Cesare Battisti n. 2, nella sua qualità di Dirigente dell'Area Gestione del Territorio, Urbanistica e Opere pubbliche del "COMUNE DI SAN DONATO MILANESE", con sede in San Donato Milanese, via Cesare Battisti n. 2, codice fiscale e partita Iva 00828590158, il quale interviene al presente atto in nome e per conto del Comune medesimo, ai sensi degli artt. 107 e 109 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in forza del provvedimento n. 65 del 29/12/2020 per attribuzione dell'incarico dirigenziale dell'area Territorio e Ambiente ed Attività Produttive, in copia autentica qui allegato sotto "A1",

nel seguito del presente atto denominato anche "Comune";

- dott. Francesco Giosuè Galli, nato a [REDACTED], domiciliato per la carica a San Donato Milanese, Via Morandi n. 30, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Delegato e legale rappresentante della società "POLICLINICO SAN DONATO S.P.A.", società con socio unico, con sede in San Donato Milanese, Via Morandi n. 30, con il capitale sociale di euro 4.846.788,00, codice fiscale e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi 05853360153, in forza dei poteri al medesimo conferiti dal consiglio di amministrazione con verbale in data 19/11/2020 che, in estratto in data odierna, si allega al presente atto sotto sotto "A2", nel seguito del presente atto denominato anche "Policlinico".
Detti Signori, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano e convengono quanto appresso.

PREMESSO

quanto segue.

a) Il Policlinico San Donato si sviluppa su aree (di seguito anche le "Aree del Policlinico"), aventi superficie pari a 47.395,00 mq, che, per una importante quota parte, ospita la complessiva struttura del I.R.C.C.S. Policlinico San Donato, comprendendo le aree rientranti nel perimetro del Piano Attuativo approvato con delibera C.C. n. 22 del 2.3.2000 nonché un'area di 2.402 mq acquisita in forza di atto del 31.3.2014 a

mio rogito sottoscritto tra il Comune e Il Policlinico (rep. n. 158.950 racc. n. 27.179). Le Aree del Policlinico sono comprese:

- per mq. 29.800,00 tra le aree private destinate dal Piano dei Servizi (di seguito anche PDS) al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale, attualmente individuate come parte della sottocategoria denominata "aree e attrezzature sanitarie" di livello sovrallocale nelle quali sono ammesse anche le attività di istruzione professionale-specialistico e superiore di tipo universitario nonché i laboratori di ricerca, attivati anche per finalità didattiche di tipo universitario;

- per mq. 19.900,00 tra le aree denominate nel PDS come "parcheggi pubblici/privati di uso pubblico",

il tutto graficamente rappresentato nel Piano dei Servizi.

b) L'area catastalmente identificata al foglio 23, con i mappali 7, 414, 415 e 404 ex 434 foglio 17 (l'"Area 1", graficamente individuata in tinta arancione nella planimetria Tav. 1 allegato 2) rientra tra le Aree del Policlinico e in parte è compresa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano ed attualmente è destinata:

- per mq. 15.473,00 a parcheggio per i dipendenti e gli utenti;

- per mq. 606,00 a pista di atterraggio dell'elisoccorso;

- per mq. 2.300,00 a piccole aiuole (con alcune essenze arboree di seguito anche l'essenze arboree provenienti dall'Area 1").

L'Area 1 è in parte (mq. 19.080,00) classificata tra le aree destinate a "spazi per la sosta pubblici o privati di uso pubblico esistenti" ed in parte (mq. 14.782,00) classificata tra le "Aree e attrezzature sanitarie".

c) L'area di mq. 4.708,00, (di seguito anche l'"Area 2"), catastalmente identificata:

al Foglio 17, con i mappali:

- 620 di mq. 23 (ex mappale 432/c);
- 618 di mq. 217 (ex mappale 432/a);
- 622 di mq. 1335 (ex mappale 600/b),

al Foglio 23 con il mappale:

- 404 di mq. 34 (ex mappale 434 Foglio 17);

al Foglio 24 con i mappali:

- 87 di mq. 473;
- 152 di mq. 1601 (ex mappale 126 del foglio 24);
- 154 di mq. 1025 (ex mappale 127 del foglio 24);

graficamente individuata in tinta verde nella planimetria Tav. 1 allegato 2), area limitrofa al Policlinico, è di proprietà del Comune per averla acquistata:

* quanto ai mappali 87 del foglio 24 ed ai mappali 432 e 434 del foglio 17, con atto in data 30 ottobre 2001 n. 26851/7189 di repertorio notaio Antonio Scalamogna di San Donato Milanese, trascritto a Milano 2 in data 9 novembre 2001 ai nn.

122208/76408;

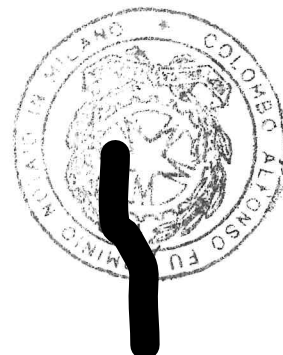
* quanto ai residui mappali in forza di atto a rogito notaio dottor AVONDOLA Domenico di Milano, del 20/12/2011 rep. 77616 racc. 15812, trascritto a Milano 2 in data 16 gennaio 2012 ai nn. 4623/3206.

L'Area 2, identificata in colore verde nella planimetria Tav. 1 allegato 2, non è edificata e rientra nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano tra i "territori di collegamento città campagna" "zone attrezzate per la fruizione" (cfr. TAV. 2.1.1. DdP "Uso del Suolo") di cui agli artt. 27 e 35 del Piano territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

d) L'area catastalmente identificata al foglio 17 mappale 183 di mq 970 (di seguito anche "Area 3", graficamente individuata in tinta blu nella planimetria Tav. 1 allegato 2), posta al di fuori del perimetro delle Aree del Policlinico, classificata "spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico", è di proprietà del Comune per averla acquistata in forza di scrittura privata sottoscritta in data 8 ottobre 1991 n. 93042 di repertorio notaio Pietro Sormani di Milano (registrata a Milano in data 18 ottobre 1991 al n. 24313 e trascritta a Milano 2 in data 25 ottobre 1991 ai nn. 79912/58484); l'Area 3, sulla quale sono state realizzate opere per la sosta in particolare per utenti dialitici e portatori di handicap e biciclette, è in concessione permanente al Policlinico San Donato S.p.A. per una superficie di 725 mq (concessione n. CSP55/2013 del 24/02/2014).

e) in data 24 settembre 2018, il Policlinico ha acquistato il diritto di superficie e n. 5 autorimesse in sottosuolo con riferimento all'area catastalmente identificata al foglio 23, mappali 363/353/355/357/359 (di seguito anche solo "Area 4"); l'Area 4, (graficamente individuata in tinta rossa nella planimetria Tav. 1 allegato 2), è attualmente classificata dal PdS in parte come "Area per il verde urbano esistente (pubblico e privato di uso pubblico)" ed in parte come "Spazi per la sosta pubblici o privati di uso pubblico esistenti". L'area, nella parte in soprassuolo, è asservita ad uso pubblico in favore del Comune di San Donato Milanese in forza della Convenzione del 21 settembre 2001 a rogito notaio Maurizio Silocchi (rep. n. 210300, racc. n. 14033).

f) Stante che gli spazi dedicati alla ricerca scientifica ed alla attività didattica di livello universitario risultavano ormai insufficienti e inadeguati rispetto alla crescente domanda di offerta formativa e di ricerca, in data 25 luglio 2014, Il Policlinico ha presentato la p.e. n. 198/2014 cui è seguito il p.d.c. n. 203 del 15/02/2016 avente ad oggetto un fabbricato da destinare a Università e laboratori di ricerca (di seguito anche "Corpo F" individuata in tinta grigio nella planimetria Tav. 1 allegato 2). Con riferimento a detto progetto, è stata stipulata la convenzione a mio rogito in data 3 febbraio 2016 n. 164.749/28.745 di repertorio (Relativa al



permesso di costruire per la realizzazione di "Edificio Universitario con Laboratori Biomolecolari") (di seguito anche solo la "convenzione per il corpo F').

g) Il Policlinico svolge un'attività di pubblico interesse fortemente radicata nel territorio del Comune di San Donato, con una elevata percentuale (il 19%) di lavoratori residenti nel medesimo Comune; nel Documento di Piano si dà atto della necessità di interventi che realizzino una maggiore armonizzazione tra il Policlinico e le aree contermini. La Relazione del Piano dei Servizi individua, in particolare, tra le potenzialità del sistema insediativo l'ampliamento del Policlinico San Donato unitamente alla ricerca universitaria (paragrafo 2 "prime conclusioni ed elementi di progetto", pag. 45). Nella relazione al Piano dei Servizi (par. 1.3.4 pag. 22) si precisa inoltre che "in linea generale la distribuzione delle aree per la sosta nei differenti quartieri è omogenea e sufficiente. Tuttavia non può sottacersi la criticità della dotazione di parcheggi in particolari aree e precisamente quelle a ridosso di funzioni definite 'poli attrattori di presenze'. Si tratta precisamente di funzioni di rango sovralocale quali Il Policlinico "San Donato IRCCS....". Sempre la Relazione del Piano dei Servizi a pag. 51 aggiunge: "San Donato Milanese accoglie una serie di servizi di scala territoriale che ne fanno una polarità sovralocale per il Sud Est Milanese. Di conseguenza, uno degli obiettivi del Piano è quello di mantenere la presenza di tali strutture nel territorio andando ad individuare azioni che ne migliorino l'accessibilità".

h) Il combinato disposto degli artt. 9, co. 1 e 2, e 11, co. 1, 2 e 3, N.T.A. PDS prevede che, nelle aree private destinate dal PDS al soddisfacimento del fabbisogno di servizi e attrezzature di interesse pubblico e generale, questi ultimi potranno essere direttamente realizzati anche dai soggetti proprietari previa convenzione da trascrivere nei registri immobiliari e nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dal PGT per siffatte categorie di aree e dettati per "tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento e riduzione edilizia".

i) In relazione alla via caduti di Nassirya per la parte evidenziata in tinta giallo nella planimetria Tav. 1 allegato 2 (di seguito anche solo "Area 5"), il Comune ha valutato che non vi siano attuali esigenze viabilistiche che giustifichino la realizzazione del collegamento con la via Pascoli, ritenendo possibile destinare il sedime di detta strada al soddisfacimento delle necessità di parcheggio della zona, fatta salva la possibilità per il Comune di rivedere tale assetto in futuro per eventuali specifiche esigenze di viabilità.

l) È interesse del Policlinico:

- realizzare un ampliamento del corpo degenze originale A ("Ampliamento") e la ristrutturazione dell'edificio degenze, secondo la descrizione contenuta nel Masterplan e relativa relazione;

- presentare una variante per il Corpo F, consistente nell'eliminazione del parcheggio interrato inserendo, al suo posto, spazi di supporto per l'attività sanitaria, unitamente alla previsione, ai piani superiori, di università, laboratori, uffici e ambulatori;
- un nuovo ampliamento a sud del Policlinico, su sedime oggi destinato a parcheggi, classificato SA nel PDS, da destinare principalmente alle funzioni didattiche e universitarie (di seguito anche solo la "Corpo G");
- realizzare parcheggi sull'Area 1 e aree limitrofe organizzati in modo rispondente alle necessità della zona;
- acquistare e riqualificare l'Area 2;
- acquistare e sistemare l'Area 3.

m) È interesse del Comune:

- cedere l'Area 2 affinché la stessa sia riqualificata con manto erboso in modo da schermare la pista ciclabile dall'area parcheggio;
- cedere l'Area 3 affinché la stessa sia definitivamente destinata ad attività compatibili con la destinazione SA;
- rilasciare apposita concessione avente ad oggetto l'Area 5 da utilizzare quale parcheggio pubblico a pagamento (misto pubblico e dipendenti) a servizio della struttura sanitaria;
- superare la carenza strutturale di parcheggi oggi esistente nella zona anche al fine di assicurare una ordinata gestione della viabilità e della sosta intorno al Policlinico.

n) In data 2 aprile 2020, con Deliberazione G.C. n. 50 il "Progetto integrato di riordino e sviluppo dell'I.C.C.R.S. Policlinico San Donato", presentato dalla società POLICLINICO SAN DONATO S.P.A. per il riordino e lo sviluppo dell'I.C.C.R.S. Policlinico San Donato, in variante alla proposta progettuale precedentemente approvata con deliberazione C.C. n. 24 del 26/04/2017, secondo la nuova formulazione rappresentata negli elaborati e documenti depositati agli atti di questo Comune dal POLICLINICO SAN DONATO S.P.A. con note prot. nr. 7534 del 20/02/2020 e nr. 7572 del 25.02.2020, è stato riconosciuto di interesse pubblico generale.

o) In data 10.6.2020, il Parco Agricolo Sud Milano ha espresso Parere di conformità al P.T.C. del Parco medesimo con alcune prescrizioni (verbale del Consiglio Direttivo n. 4/2020 che allegato alla presente ne fa parte integrante).

p) In data 31 luglio 2020, il Policlinico ha presentato il progetto denominato <Parco attrezzato Policlinico San Donato "Il Parco dei conigli"> in conformità alle prescrizioni del verbale di cui alla precedente premessa.

q) In data 4 dicembre 2020 con nota di cui al PG. N. 46046 è stata acquisita la perizia di stima, a firma dell'arch. Raffaella Berna, dell'Area 2, dell'Area 3 e di parte dell'Area 1 a cura del Comune.

r) Il Consiglio Comunale con deliberazioni in data 3 novembre 2020 n. 49 e in data 17 dicembre 2020 n. 57, ha approvato il



presente schema convenzionale, nonché le opere di interesse pubblico e generale di realizzazione, ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. n. 12/2005.

Tutto ciò premesso, tra le suddette parti,

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto appresso.

ARTICOLO 1 - PREMESSE ED ALLEGATI ALLA CONVENZIONE

1.1) Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione (di seguito anche solo la "Convenzione").

1.2) Costituiscono allegati alla Convenzione i seguenti documenti ed elaborati progettuali e planimetrici:

A1 e A2 (atti di conferimento dei poteri di firma);

B - Certificato di Destinazione Urbanistica;

1 - Masterplan e relazione di Masterplan agg. Febbraio 2020;

1(a) - Tav. D15 Inserimento del Parco dei Conigli nel Masterplan_agg ott 2020;

1 (b) - Calcolo superficie fondiaria;

2 - TAV.1 "individuazione dell'Ambito territoriale di intervento";

3 - TAV. 2 "individuazione dei realizzandi parcheggi";

4 - TAV. 3 "indici urbanistici";

5 - Elaborati e documenti relativi alle Opere urbanizzative e di compensazione e relative stime e descrizioni;

6 - Cronoprogramma;

7 - "Piano Benefit" per i cittadini del Comune di San Donato;

7bis - Tabella relativa ai "Pacchetti dedicati ai residenti del Comune di San Donato Milanese scontati al 15%";

8 - Tabella tariffe parcheggio;

9 - Studio economico - finanziario;

10 - Relazione programmatica;

11 - Quadro geologico, idrogeologico e sismico;

12 - Studio mobilità aggiornato;

13 - Delibera UNIMI e Policlinico San Donato per triennio pre-clinico

C - Progetto <Parco attrezzato Policlinico San Donato "il parco dei conigli"> comprensivo di documenti: (Relazione generale; Relazione agro-forestale stato di fatto e di progetto; Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; Computo metrico estimativo; Confronto stima lavori (luglio 2020 - ottobre 2020) e tavole (D1-D15).

ARTICOLO 2 - AMBITO DELL'INTERVENTO

2.1) L'ambito territoriale oggetto della Convenzione (di seguito anche solo l'"Ambito") è costituito:

- dalle Aree del Policlinico, individuate come segue:

* aree della superficie catastale di complessivi mq. 47.395,00, individuate al Catasto Fabbricati: Foglio 23 - mappali 219, 368, 350, 7, 414, 415, 404, 401 e 402 (Area 1), Foglio 17 mappali 100, 322, 324;

* tratto del sedime del fontanile Spazzolazza identificato nel

Catasto Terreni con il mappale 416 del foglio 23 (già mappale 7 parte), di cui il Policlinico ha il possesso continuato ultratrentennale, fontanile che ha totalmente dismesso le sue funzioni idriche, nonché dismesso ogni funzionalità pregressa o presente di funzione pubblica dell'alveo, come risulta da apposita dichiarazione rilasciata dal Comune di San Donato Milanese in data 8 maggio 2019.

Le Aree del Policlinico sono meglio individuate nel tipo planimetrico che, firmato dalle Parti, si allega al presente atto sub 2;

- dall'Area 2 individuata come segue: Foglio 17 mappali 618, 620, 622 e 404, Foglio 24 mappali 87, 152 e 154 per un totale di 4.708,00 mq;

- dall'Area 3 individuata come segue: Foglio 17 mappale 183 di 970 mq;

- dall'Area 4 individuata come segue: Foglio 23 mappale 363 di 2.871,00 mq; Foglio 23 mappale 353 di 40,00 mq; Foglio 23 mappale 355 di 428,00 mq; Foglio 23 mappale 357 di 113,00 mq; Foglio 23 mappale 359 di 40,00 mq;

- dall'Area 5 individuata in tinta giallo, individuata in forza di Deliberazione di Giunta comunale n. 50 del 02 aprile 2020;

L'Ambito complessivamente comprende:

- 4.708 mq. di aree del Policlinico o che il Policlinico acquista in forza della Convenzione;
- 1.150 mq di aree del Policlinico asservite ad uso pubblico;
- 970 mq del Comune che sono, in forza della Convenzione, attribuite in uso al Policlinico perché siano destinate a parcheggi e viabilità interna ai parcheggi.

ARTICOLO 3 - CARATTERISTICHE E CONSISTENZA DELL'OPERAZIONE URBANISTICA

3.1) Quanto alla Slp e alle destinazioni urbanistiche, la presente Convenzione prevede (di seguito anche solo l'"Intervento"):

- a) incremento di Slp: 24.000m² di cui parte da destinarsi ad attività di istruzione di livello universitario del corpo F;
- b) decremento aree per il verde urbano: mq. 3.492,00 corrispondenti all'Area 4;
- c) incremento spazi per la sosta: mq. 7.857;
- d) decremento aree destinate alla viabilità: mq. 3.258 corrispondente all'Area 5;
- f) individuazione dei parametri: Rc < 40% sf; Ip > 20% con riferimento all'Ambito.

3.2) Nell'Ambito, quanto ai parcheggi, l'intervento prevede quanto segue:

- a) decremento all'interno del corpo F per un totale di 2.000,00 mq;
- b) riorganizzazione dell'Area 1 e aumento della superficie da destinare alla sosta pari a 2.300,00 mq;
- c) decremento di mq. 1.150,00 per i parcheggi su Area 1 stante



la destinazione degli stessi a sedime del nuovo Corpo G;
d) realizzazione di nuovi parcheggi in superficie sull'Area 4;
e) sistemazione e riorganizzazione dell'Area 3 per parcheggi;
f) destinazione a viabilità interna e parcheggi dell'Area 5;
il tutto come meglio descritto nell'allegato sub 3 per un totale di mq. 20.330,00 di parcheggi.

3.3) La presente Convenzione prevede e disciplina altresì:

- a) la cessione a titolo oneroso dell'Area 2 e dell'Area 3;
- b) l'uso dell'Area 5 Via Caduti di Nassirya;
- c) lo svincolo dall'asservimento ad uso pubblico di parte dell'Area 1 per la realizzazione del Corpo G;
- d) la realizzazione di parcheggi su una superficie complessiva di 20.330,00 mq comprendente le aree identificate in colore arancione nella planimetria allegata sub 3;
- e) la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- f) le opere di compensazione come specificato all'art. 9;
- g) la programmazione temporale degli interventi di ampliamento previsti dal Policlinico per il Policlinico, programmazione che è indicativamente precisata nel cronoprogramma;
- h) la previsione di obbligazioni aggiuntive a carico del Policlinico consistenti in campagne informative, opere compensative e agevolazioni su talune prestazioni in regime di solvenza.

PARTE I - LE CESSIONI, LO SVINCOLO DALL'ASSERVIMENTO E LA DISCIPLINA DEI PARCHeggi

ARTICOLO 4 - CESSIONI

4.1) Con la presente Convenzione, il Comune cede al Policlinico, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta in piena ed esclusiva proprietà:

- in Comune di San Donato Milanese, le seguenti aree aventi una superficie complessiva di mq. 5.678,00 di cui mq. 4.708,00 (relativi all'Area 2) e mq. 970 (relativi c.d. Area 3), identificate nel Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese come segue:

Foglio 17 (diciassette)

- mappale 618 (seicentodiciotto) - rel acq es - di ett. 00.02.17 (ettari 00 are 02 centiare 17), in forza del frazionamento del mappale 432 protocollato in data 4 gennaio 2021 n. 284;

- mappale 620 (seicentoventi) - rel acq es - di ett. 00.00.23 (ettari 00 are 00 centiare 23), in forza del frazionamento del mappale 432 protocollato in data 4 gennaio 2021 n. 284;

- mappale 622 (seicentoventidue) - semin irrig - classe 1 - di ett. 00.13.35 (ettari 00 are 13 centiare 35) - R.D. euro 13,31 - R.A. euro 13,10, in forza del frazionamento del mappale 600 protocollato in data 4 gennaio 2021 n. 284;

- mappale 183 (centoottantatre) - prato marc - classe 2 - di ett. 00.09.70 (ettari 00 are 09 centiare 70) - R.D. euro 8,97 - R.A. euro 7,51;

Foglio 23 (ventitre):

- mappale 404 (quattrocentoquattro) - rel acq es - di ett. 00.00.34 (ettari 00 are 00 centiare 34), in forza della variazione geometrica protocollata in data 30 settembre 2020 n. 251327 che ha sostituito il mappale 434 del foglio 17;

Foglio 24 (ventiquattro):

- mappale 87 (ottantasette) - rel acq es - di ett. 00.04.73 (ettari 00 are 04 centiare 73);

- mappale 152 (centocinquantaquattro) - semin irrig - classe 1 - di ett. 00.16.01 (ettari 00 are 16 centiare 01) - R.D. euro 15,96 - R.A. euro 15,71, in forza del frazionamento del mappale 126 protocollato in data 4 gennaio 2021 n. 288;

- mappale 154 (centocinquantaquattro) - semin irrig - classe 1 - di ett. 00.10.25 (ettari 00 are 10 centiare 25) - R.D. euro 10,22 - R.A. euro 10,06, in forza del frazionamento del mappale 127 protocollato in data 4 gennaio 2021 n. 288.

Coerenze in contorno in senso orario:

del mappale 620 del foglio 17:

mappale 435, pista ciclabile, mappale 619 e mappale 349 del foglio 23;

del mappale 622 del foglio 17:

mappali 402, 621, mappale 154 del foglio 24 e pista ciclabile;

del mappale 618 del foglio 17:

mappale 619, pista ciclabile, mappale 87 del foglio 24 e mappale 349 del foglio 23;

del mappale 183 del foglio 17:

mappali 182, 102, 100 e 227;

del mappale 404 del foglio 23:

mappale 350 del foglio 23, mappale 435 del foglio 17 e mappale 349 del foglio 23.

del mappale 87 del foglio 24:

mappale 618 del foglio 17, pista ciclabile e mappale 349 del foglio 23;

del mappale 154 del foglio 24:

mappale 622 del foglio 17, mappali 153 e 152 del foglio 24 e pista ciclabile;

del mappale 152 del foglio 24:

mappali 154 e 151 del foglio 24 e pista ciclabile.

4.2) Le aree oggetto di cessione sono meglio identificate nella planimetria allegata alla presente Convenzione All. 2 (TAV. 1).

4.3) Il prezzo è determinato in:

- euro 157.216,33 (centocinquantesette miladuecentosedici/33) per l'Area 2 in relazione ai quali il Comune rilascia piena e giusta quietanza per averli già ricevuti;

- euro 78.530,24 (settantottomilacinquecentotrenta/24) per l'Area 3 (mappale 183 del foglio 17) in relazione ai quali il Comune rilascia piena e giusta quietanza per averli già ricevuti.

Le parti contraenti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano che il suddetto prezzo



complessivo pattuito di euro 235.746,57 (duecentotrentacinquemilasettecentoquarantasei/57) è stato pagato mediante bonifico (in maggior consistenza, dell'importo globale di euro 785.060,09 comprensivo dei pagamenti infra indicati) disposto in data 11 febbraio 2021 sul conto corrente intestato al Comune di San Donato Milanese in data 11 febbraio 2021 (PSD RE02 090221).

4.4) I beni oggetto di cessione sono ceduti nello stato di fatto, liberi da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta.

4.5) Il Comune assicura che gli immobili in cessione sono immuni da pretese di terzi, nonché da vincoli di natura amministrativa che limitino il diritto di godimento degli stessi e sono in regola con imposte, tasse e tributi in genere; resta comunque a carico del Comune tutto quanto dipendente da accertamenti, atti o fatti compiuti o intervenuti fino alla data di sottoscrizione della Convenzione. Eventuali obblighi di bonifica e decontaminazione saranno a carico dell'acquirente.

4.6) Le Parti esprimono per tali cessioni di aree la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo. Il Comune presta altresì garanzia per evizione.

4.7) Il Policlinico si è obbligato, a propria cura e spese, in accordo con il Comune, a procedere alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula degli eventuali relativi atti di identificazione catastale nonché volturazione all'Agenzia del Territorio, di tutte le aree oggetto di cessione con il presente atto.

4.8) Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del D.L. n. 223/2006, convertito con Legge n. 248/2006, le parti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano ed attestano di non essersi avvalse, per la conclusione del trasferimento in oggetto, di alcun mediatore.

ARTICOLO 5 - SVINCOLO DI PARTE DELL'AREA 1

5.1) A far data dalla sottoscrizione della presente Convenzione, l'asservimento ad uso pubblico di parte dell'Area 1, identificata al Foglio 23 mappale 415, per finalità di parcheggi per mq. 1.150,00 viene meno e cessa i propri effetti.

Detta area risulta identificata nel Catasto Terreni del Comune di San Donato Milanese al Foglio 23 con il mappale 415 (quattrocentoquindici) - Ente urbano di Ha 0.11.50, in forza del frazionamento del mappale 7 protocollato in data 8 gennaio 2021 al n. 4193.

Coerenze in contorno in senso orario:

mappali 7, 351, 349 e 414.

Il Policlinico accetta e, per l'effetto, riacquista la piena proprietà di detta area che rimane, in ogni caso, vincolata ai sensi del successivo art. 8.

5.2) Quale corrispettivo per lo svincolo, le Parti hanno stabilito la somma di euro 549.313,52 (cinquecentoquarantanove milatrecentotredici/52), somma che il Policlinico ha già corrisposto al Comune che qui rilascia ampia e giusta quietanza. Le parti contraenti, consapevoli delle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, dichiarano che il suddetto prezzo pattuito di euro 549.313,52 (cinquecentoquarantanove milatrecentotredici/52) è stato pagato mediante bonifico (in maggior consistenza, dell'importo globale di euro 785.060,09 comprensivo dei pagamenti sopra indicati) disposto in data 11 febbraio 2021 sul conto corrente intestato al Comune di San Donato Milanese in data 11 febbraio 2021 (PSD RE02 090221).

ARTICOLO 6 - DISCIPLINA DEI PARCHEGGI

6.1) Parte dei parcheggi in soprassuolo previsti saranno realizzati su aree che, nel tempo, sono state asservite ad uso pubblico dal Policlinico al fine di dotare l'ospedale di spazi per la sosta ad uso pubblico, nonché parte su aree pubbliche e su aree private: tutte le aree destinate a parcheggi (esclusa l'Area 3) sono contigue tra loro e formano e formeranno un unico complesso di superfici con uniformi caratteristiche.

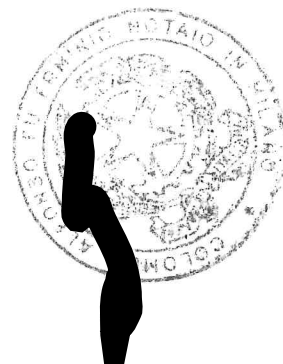
6.2) La destinazione a parcheggio ad uso pubblico e al servizio dell'ospedale sarà assicurata dal Policlinico che, a propria cura e spese, gestirà i realizzandi parcheggi nell'ambito dell'attività della struttura ospedaliera.

6.3) Il Policlinico, anche per mezzo di soggetto terzo, si impegna a:

- prevedere l'utilizzo del sistema di tariffazione previsto dall'allegato 8 per l'intera durata della Convenzione, salvo diversi eventuali accordi:

- considerate le obbligazioni di cui alla presente convenzione, nonché la natura asservita di talune aree in rapporto alla funzione di interesse generale assicurata dal Policlinico considerando l'accreditamento con il SSN e la didattica a livello universitario, nonché i servizi resi alla collettività sandonatese con il presente atto, il Policlinico verserà al Comune la somma di euro 130.000,00 (a partire dall'avvio dell'utilizzo oneroso dei parcheggi), - pari al 30% dell'incasso annualmente previsto nello studio di fattibilità economico-finanziaria allegato 9, da versare anticipatamente entro il 31 gennaio di ciascun anno (fatta eccezione per il primo in relazione al quale il versamento sarà effettuato in misura proporzionale dal momento della relativa debenza), fatto salvo il maggior contributo di cui al successivo punto 6.4;
- annualmente, entro il 30/03 dell'anno successivo, rendere al Comune tutte le informazioni economiche relative all'incasso del parcheggio;

6.4) Nel caso in cui l'incasso di tale attività, così come indicata all'allegato 9, superi annualmente l'importo previsto nello studio, il Comune, al netto del 35% trattenuto quale compenso onnicomprensivo a ristoro delle - altresì maggiori di



quelle inizialmente previste - spese di gestione e generali, avrà diritto a ricevere una somma a titolo di incremento del canone, pari al 33,3% di tale maggior somma, fermo restando il canone base previsto al precedente punto 6.3.

6.5) Per tutte le aree a parcheggio, sul Policlinico e suoi aventi causa, gravano e graveranno, integralmente, tutti gli oneri di gestione, pulizia e manutenzione ordinaria e straordinaria, con esclusione di qualunque responsabilità da parte del Comune.

6.6) Il Policlinico si impegna altresì a fornire adeguata pubblicità, sia sul proprio sito, sia tramite informative ai singoli utenti, sia mediante cartellonistica, di tutte le modalità e agevolazioni esistenti per raggiungere il Policlinico di San Donato tramite i diversi sistemi di trasporto.

6.7) Gli impegni di cui al presente articolo hanno durata pari a quindici (15) anni. Al termine del quindicesimo anno le parti si ritroveranno per verificare il permanere dell'equilibrio finanziario di cui all'allegato 9, e l'ammontare del canone da corrispondere al Comune, il quale, fatti salvi superiori motivi di interesse pubblico, non potrà negare immotivatamente il rinnovo della convenzione per uguale periodo.

PARTE II - GLI INTERVENTI PRIVATI

ARTICOLO 7 - GLI INTERVENTI PRIVATI

7.1) Il Policlinico dichiara di aver intenzione di realizzare:

- a) un ampliamento del corpo degenze originale A ("Ampliamento") e Ristrutturazione dell'edificio degenze, secondo la descrizione di massima contenuta nel Masterplan allegato 1, con numero di piani equivalente all'edificio esistente e per un numero di posti letto complessivi pari a 500, così suddivisi: 423 accreditati al SSN e 77 al servizio Solventi;
- b) previa presentazione della relativa pratica edilizia, una variante per il Corpo F, consistente nell'eliminazione del parcheggio interrato inserendo, al suo posto, spazi di supporto per l'attività sanitaria;
- c) un nuovo ampliamento a sud del Policlinico, su sedime oggi destinato a parcheggi, classificato SA nel PDS, da destinare preferibilmente alle funzioni didattiche, universitarie, congressuali, ambulatoriali, di ricerca e diffusione scientifica e ad esse connesse;
- d) i manufatti per la logistica, le centrali e l'isola ecologica;
- e) la demolizione delle opere esistenti e la realizzazione di nuovi parcheggi sulle aree di cui all'art. 3.2, per una superficie complessiva di mq. 20.330,00 come da tavola 2 allegato 3;
- f) la sistemazione dell'Area 2 che sarà mantenuta a verde con schermatura della pista ciclabile dall'area a parcheggio.

7.2) In relazione al precedente elenco, il Policlinico si impegna a realizzare le opere di cui all'art. 7.1 lettera e) entro nove mesi e, comunque, prima o contemporaneamente ai primi

interventi, fatta salva la variante di cui alla lettera b) il cui progetto potrà essere presentato immediatamente dopo la firma della Convenzione.

7.3) Fermo restando quanto previsto al successivo art. 8.3 per il caso di modifica all'assetto di progetto di cui alla data di sottoscrizione della presente Convenzione ed ai relativi allegati, ai fini della normativa in tema di parcheggi al servizio di strutture come quella del Policlinico, i parcheggi di cui agli artt. 7.1 lett. e) e 3.2, sono - ad oggi- valutati come adeguati in relazione alle strutture esistenti e quelle di progetto, e per le destinazioni previste negli allegati progettuali alla presente convenzione, per un totale di slp aggiuntiva pari a 24.000,00 mq.

ARTICOLO 8 - VINCOLO DI UTILIZZO PER FINALITÀ DI INTERESSE GENERALE

8.1) I manufatti di cui al precedente articolo 7 meglio descritti nel documento di Masterplan e comunque ricadenti nell'Ambito, nonché i parcheggi sono assoggettati, per come descritto e disciplinato nel presente atto, a vincolo di destinazione d'uso per finalità di interesse generale, da trascrivere nei registri immobiliari, a favore del Comune che accetta.

I manufatti e parcheggi che verranno realizzati insisteranno:

- 1) il Nuovo Corpo Volano (Degenze - Cucina mensa-sale operatorie-Servizi sanitari) su parte del mappale 100 del foglio 17;
- 2) il nuovo edificio (Didattica - Ricerca - studi medici- ambulatori- aulamagna) sul mappale 415 del Fg. 23;
- 3) il piano cantinato Corpo F (Farmacia - depositi-spogliatoi), su parte del mappale 402 del foglio 23;
- 4) la riqualificazione dell'ingresso da P.za Malan insisterà, per una SLP di 2.000,00 mq, su parte del mappale 7 del Fg 23;
- 5) i nuovi parcheggi insisteranno sui mappali 414, 363 e 7 parte del Foglio 23.

8.2) Il Policlinico garantisce che detti manufatti saranno utilizzati per attività funzionali, connesse o, comunque, collegate a quelle di ricerca in campo medico-sanitario, di istruzione di livello universitario e/o di tipo specialistico connessa all'attività svolta dal Policlinico, di assistenza sanitaria. In forza dell'ormai pluriennale consolidato rapporto tra IRCCS Policlinico e UNIMI, si precisa che nel corso dell'anno 2019, il Policlinico, già sede didattica dell'intero corso di laurea in scienze infermieristiche e del secondo triennio della laurea in medicina e chirurgia, è stato identificato come sede didattica del primo triennio. Si precisa dunque che, ferma restando l'autonomia istituzionale di UNIMI, è intenzione del Policlinico porre in essere gli atti e gli interventi utili, per parte propria, a completare gli accordi volti all'avvio dei predetti insegnamenti del corso di Laurea Magistrale a ciclo unico in Medicina e Chirurgia del predetto Ateneo, compatibilmente con le necessità espresse



dall'Università statale di Milano e/o altri Atenei convenzionati con il Policlinico. Nello specifico, Il Policlinico conferma l'obiettivo e l'impegno di coltivare e consolidare il rapporto con l'Università, consentendo l'insediamento dell'intero ciclo di studi di Medicina, essendo oggi già presente e funzionante con spazi dedicati il secondo triennio di studi e l'intero ciclo della laurea in Scienze infermieristiche.

8.3) Fermo restando quanto sopra, per l'intera durata della Convenzione il Policlinico si impegna:

(i) a realizzare l'intervento, secondo il progetto allegato, prevedendo una destinazione per ricerca scientifica, formazione, diffusione scientifica, didattica specialistica e universitaria, servizi sanitari ivi compresi gli spazi e locali per docenti e ricercatori con relativi servizi anche amministrativi e di segreteria, per 18.000 mq, da localizzare nell'ambito dell'intero compendio immobiliare esistente. L'uso di tali spazi potrà essere sempre modificato previa comunicazione preventiva al Comune; ogni qual volta le modifiche d'uso dalla destinazione sopra indicata verso funzioni ospedaliere/sanitarie tipiche della restante parte del Policlinico, superino una soglia significativa pari al 10% della SLP complessiva in questione, l'Ospedale si impegna contestualmente ad aggiornare lo studio allegato sub 12 al fine di valutare congiuntamente con il Comune, eventuali e coerenti incrementi della dotazione di parcheggi ad uso pubblico - o di forme di mobilità alternativa, quali fermate del TPL in Piazza Malan - da realizzarsi a proprio esclusivo carico.

(ii) a destinare ad attività sanitaria solvente autorizzata extra S.S.N. (quali ad esempio attività anche di ambulatorio e studio medico) non più del 25 % della SLP esistente e realizzanda - relativamente ai soli corpi E, F, G di cui è oggetto il presente atto.

PARTE III - LE OPERE E LE OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

ARTICOLO 9 - ESECUZIONE DI OPERE URBANIZZATIVE, DI SISTEMAZIONE DELLA VIABILITÀ E DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE

9.1) Il Policlinico, nell'ambito del processo urbanizzativo connesso all'ampliamento dei servizi ospedalieri di cui al presente atto convenzionale, si impegna ad eseguire le opere di seguito elencate e meglio descritte nell'allegato 5 (di seguito anche solamente "valorizzazione delle opere di compensazione"):

a) sistemazione Area Parco dei Conigli secondo specifico progetto di recupero paesaggistico allegato al Masterplan, il tutto entro i limiti di spesa di cui all'allegato 5a, realizzazione di nuovo ponte ciclo pedonale sul canale scolmatore e ottimizzazione del parcheggio esistente e ripristino del verde su area sterrata come da allegato 5b;

b) realizzazione collegamento carrabile con via Pascoli utilizzabile in caso di necessità come uscita/entrata dal par-

cheggio e, dunque, non inserito nella viabilità comunale;
c) realizzazione nuovo percorso ciclo-pedonale tra i parchi di San Donato e di San Giuliano;

d) sistemazione manto stradale e viabilità, nonché posa dell'arredo urbano relativamente all'area di via Morandi antistante l'ingresso dell'ospedale;

9.2) Le Opere sono eseguite direttamente dal Policlinico o i suoi aventi causa nel rispetto dei seguenti principi:

- il Policlinico o i suoi aventi causa forniranno, a proprie esclusive cura e spese, la progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva, corredata del relativo computo metrico estimativo, delle Opere, che verranno realizzate da soggetti professionalmente qualificati e dotati di requisiti morali tipici per la progettazione e realizzazione dei lavori pubblici;

- il Policlinico o i suoi aventi causa, una volta ottenuto il titolo abilitativo edilizio, realizzeranno direttamente o faranno realizzare le Opere da soggetti professionalmente qualificati e dotati di requisiti tipici per la realizzazione dei lavori pubblici, a perfetta regola d'arte;

- il Policlinico o i suoi aventi causa si faranno comunque carico di tutti i costi relativi al collaudo delle Opere;

- il collaudo d'ogni singola opera sarà eseguito da tecnici nominati dal Comune e dovrà essere completato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo; entro tre mesi dalla approvazione a cura del competente organo comunale del certificato di collaudo relativo alle Opere, le Opere verranno cedute gratuitamente al Comune, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti, fatta salva la possibilità da parte del Comune di procedere alla presa in consegna anticipata di opere ed aree ai sensi e nei limiti della pertinente disciplina normativa; per i collaudatori nominati dal Comune, se dovuto, il relativo compenso dovrà essere concordato preventivamente secondo le tariffe professionali vigenti e lo stesso sarà corrisposto direttamente ai collaudatori dal Policlinico al termine dei collaudi;

- il Policlinico o i suoi aventi causa terranno manlevata l'Amministrazione comunale da tutte le vicende concernenti l'esecuzione delle Opere, ivi comprese le domande risarcitorie e/o di riconoscimento di maggiori compensi per l'attuazione delle opere di cui alla Convenzione, eccezion fatta per eventuali domande risarcitorie derivanti da fatti, atti o comportamenti addebitabili al Comune.

9.3) Il Policlinico per sé o i suoi aventi causa si impegna a presentare, secondo le tempistiche indicate nel cronoprogramma (Allegato 6), i progetti esecutivi di tutte le Opere di cui al presente articolo 9 con i relativi computi metrici estimativi di dettaglio redatti sulla base del Prezziario Regione Lombardia vigente o del miglior prezzo reperito sul mercato dal Po-



liclinico.

9.4) L'uso, la manutenzione e la custodia delle aree interessate dalle Opere, a far data dalla consegna formale delle stesse da porre in essere - laddove necessaria - secondo le vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici, resteranno a carico del Policlinico e dei suoi aventi causa sino alla consegna formale al Comune.

9.5) Il Policlinico e i suoi aventi causa, sino alla consegna formale al Comune, saranno responsabili di qualsiasi incidente che potrà verificarsi se causato da inadempienze e dovranno provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni, tenendo sollevato il Comune da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.

9.6) Stante che, ai fini della realizzazione di parte del percorso ciclopedonale (in terra battuta), è necessaria - esclusivamente per la parte di cui trattasi - la disponibilità di aree oggi occupate da orti e capanni abusivi, il Comune si impegna ad effettuare preventivamente lo sgombero, a liberare l'area dai manufatti abusivi e a provvedere alla necessaria pulizia ed eventuale bonifica del suolo. Ne consegue che eventuali ritardi nei lavori che dovessero determinarsi - per la sola realizzazione di tale parte - a causa delle suindicate attività del Comune saranno da imputarsi interamente al Comune medesimo e non potranno in alcun modo ostacolare il completamento e/o l'agibilità degli interventi privati.

9.7) Il Policlinico, visto il verbale 4/2020 del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano, si impegna a rispettarne le prescrizioni in fase progettuale e realizzativa, con garanzia per l'attecchimento delle specie per un periodo pari a tre anni a decorrere dalla fine lavori per il Parco medesimo.

ARTICOLO 10 - PARCHEGGI A SERVIZIO DELL'OSPEDALE

10.1) Si definiscono parcheggi a servizio dell'ospedale (come meglio individuati nella Tavola 2 dell'allegato 3) i parcheggi riservati ai dipendenti ed utenti dell'ospedale la cui realizzazione e gestione sono finalizzate a consentire l'accesso e la fruizione alle/delle attività e ai/dei servizi erogati dalla struttura sanitaria, coerentemente al vincolo di utilizzo per finalità di interesse generale di cui al precedente art. 7 e rispondente ad un elevato livello di soddisfacimento degli interessi generali comuni e derivanti dal Policlinico per la città di San Donato anche per effetto della Convenzione. La realizzazione e la gestione dei parcheggi costituiscono parte integrante del servizio offerto dal Presidio ospedaliero e dell'attività dallo stesso svolta.

10.2) Il Policlinico si obbliga a realizzare i parcheggi previsti per soddisfare le necessità del Policlinico, parcheggi che dovranno soddisfare la necessità incombente di posti auto, essere realizzati tutti contestualmente con un unico intervento complessivo anche per la parte da realizzare sull'Area 5 così come previsto ai sensi del precedente art. 3.1.

10.3) Il Policlinico si obbliga, per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a progettare, realizzare e completare e/o far realizzare e completare, a proprie esclusive cura e spese, i suddetti parcheggi, che dovranno essere progettati e realizzati utilizzando la superficie a disposizione in modo da ricavare quanti più spazi possibili per la sosta, avvalendosi di soggetti professionalmente qualificati e dotati di requisiti tipici previsti per i lavori pubblici. Laddove possibile e compatibile con i progetti, il Policlinico potrà mantenere talune delle piante attualmente presenti sulle aree da destinare ai parcheggi.

ARTICOLO 11 - OBBLIGAZIONI AGGIUNTIVE

11.1) Il Policlinico, per sé e per i propri aventi causa, si impegna ad adempiere alle seguenti obbligazioni aggiuntive:

a) prevedere ed organizzare campagne informative e/o progetti scolastici per la città di San Donato in relazione ai temi connessi alla salute e alla ricerca scientifica almeno tre volte all'anno, previa specifica richiesta da parte della scuola interessata; a titolo esemplificativo, potrà valere a tali fini anche la messa a disposizione di una o più scuole di San Donato di professionisti per corsi di formazione connessi al tema della salute e della ricerca scientifica;

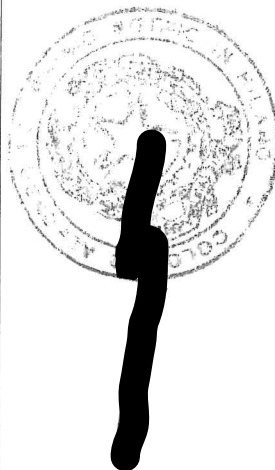
b) prevedere ed organizzare campagne informative e/o progetti per particolari categorie di cittadini di San Donato (anziani, donne in gravidanza, adolescenti, ecc...) in relazione ai temi connessi alla prevenzione, alla salute e alla ricerca scientifica almeno tre volte all'anno; a titolo esemplificativo, potranno valere a tali fini anche campagne informative per particolari argomenti connessi alla salute, particolari prestazioni mediche gratuite in giornate dedicate alla prevenzione, sostegno al volontariato da parte dei cittadini anche mediante attività di formazione dei volontari;

c) progettazione e realizzazione di un percorso vita e un parco giochi per bambini sulle aree antistanti l'ospedale gestite dal parco agricolo come da progetto "Il Parco dei Conigli" che si allega; per tali obbligazioni valgono le previsioni di cui al precedente art. 9 in quanto applicabili;

d) la messa a disposizione e, dunque, pubblicazione e pubblicizzazione di "Pacchetti dedicati ai residenti del Comune di San Donato Milanese, con sconti del 15%" (con possibilità di convenzionamento simile con comuni limitrofi a San Donato) e un "Piano Benefit per i cittadini del Comune", il tutto come illustrato negli allegati 7 e 7 bis.

e) la messa a disposizione di un Servizio di prelievi ematici a domicilio ai residenti del Comune di San Donato Milanese a prezzo agevolato e fisso, con sconti del 15%; inoltre saranno previsti sconti pari al 15% su alcune prestazioni mediche ambulatoriali in Regime di Solvenza, di cui all'allegato 7bis.

11.2) Ai fini di cui al precedente art. 10.1 lettere a) e b), il Policlinico comunicherà durante l'anno, di volta in volta,



al Comune la/e iniziativa/e che il Policlinico intenderà promuovere.

11.3) Le parti danno atto che con cadenza biennale le pattuizioni di cui al presente articolo saranno soggette a ricognizione, per valutarne reciprocamente il permanere nell'interesse e/o ampliamento e/o modifica, nei limiti di impegno organizzativo e spesa derivanti al Policlinico dagli impegni di cui al presente articolo.

11.4) Il Policlinico si impegna a comunicare al Comune la procedura interna (anche di tipo informatico-digitale) in forza della quale sarà garantita l'applicazione della scontistica di cui al presente articolo.

PARTE IV - MISCELLANEA

ARTICOLO 12 - VERIFICA DEGLI INDICI E

DEI PARAMETRI ECOLOGICOAMBIENTALI

12.1) Per quanto concerne la dotazione di aree a servizi, le parti danno atto che la disciplina di legge vigente in materia individua espressamente la destinazione sanitaria tra gli interventi atti a soddisfare la dotazione di aree e attrezzature pubbliche di carattere secondario.

12.2) Ai fini delle singole pratiche edilizie per i realizzandi manufatti di cui al precedente art. 7.1, dovendo avere riguardo all'Ambito di Intervento, si intendono soddisfatti i seguenti parametri se così confermati e calcolati con specifico riferimento all'Ambito:

- Rc < 40% avendo riguardo alle aree indicate nell'allegato 1;
- superficie permeabile in profondità rilevata è pari a 12.458,00 mq. rispetto all'Ambito di 59.823,00 mq;
- aree da destinare a parcheggi come da Tavola 2 (cfr. art.2.2),

il tutto come ulteriormente e meglio descritto nell'allegato sub 4.

12.3) Il progetto prevede altresì n. 288 spazi per biciclette attrezzati con rastrelliere fisse e dimensionati secondo quanto previsto dall'art. 143 RE "Spazi e depositi biciclette" per gli interventi di tipo direzionale/terziario, da disporsi lungo il perimetro dell'intero intervento di cui al presente atto.

12.4) Il Policlinico si impegna altresì a progettare e realizzare i manufatti in modo da renderli conformi alle normative vigenti in tema di accesso agli spazi pubblici da parte di utenti deboli, compresi portatori di handicap nonché in tema di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

12.5) Ai fini delle opere di cui all'art. 7, la Convenzione integra i presupposti richiesti dall'art. 23, co. 1, D.P.R. n. 380/2001 ai fini della presentazione della pratica di segnalazione di inizio attività.

ARTICOLO 13 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

13.1) La presentazione delle pratiche edilizie per le opere di

cui alla Convenzione avverrà nei tempi e nei termini indicati dal cronoprogramma allegato 6. Rimangono vincolanti i termini per la realizzazione dei parcheggi e del Parco dei Conigli.

13.2) Qualora per alcune opere pubbliche fosse necessario acquisire benestare, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestare, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, riguardanti l'integralità del relativo progetto, detto progetto sarà egualmente approvato nel rispetto dei tempi sopra indicati per le sole parti che non costituiscono oggetto dei provvedimenti di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire parziale, o di altro idoneo titolo abilitativo parziale.

13.3) Quanto ai parcheggi di cui all'art. 7.1 e), Il Policlinico, a sua totale cura e spese, si impegna alla relativa realizzazione entro nove mesi dalla sottoscrizione della Convenzione.

13.4) I titoli edilizi e i conseguenti lavori per il c.d. Corpo Volano e per il Corpo G potranno proseguire/iniziare in contemporanea a quelli per i parcheggi purché i parcheggi siano ultimati prima di tali interventi. In ogni caso, l'agibilità del c.d. Corpo Volano e del Corpo G è condizionata al completamento dei parcheggi.

13.5) La sistemazione della c.d. piastra Morandi dovrà avvenire entro 8 (otto) anni dalla sottoscrizione della Convenzione.

13.6) Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi della Convenzione nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. Inoltre, le parti concordano che le seguenti modifiche non implicheranno varianti urbanistiche:

- la modifica dell'altezza e della sagoma degli edifici nei limiti previsti dal PGT vigente,
- lo spostamento di slp tra gli edifici in progetto nel rispetto dell'incremento massimo consentito.

13.7) Nel rispetto delle quantità previste delle destinazioni funzionali iniziali di cui al presente atto è sempre ammesso lo spostamento di slp tra un corpo di fabbrica e l'altro; in caso di variazioni successive o cambio d'uso, anche nell'arco di validità del presente atto, lo spostamento di slp funzionale è sempre ammesso, fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 8.3.

13.8) Il Policlinico si impegna a realizzare l'ampliamento delle degenze ponendo particolare attenzione ai seguenti elementi:

- insonorizzazioni e riduzione dell'impatto acustico degli impianti;
- uso di materiali di facciata che consentono di ridurre l'impatto inquinante dell'edificio con impiego finiture a cap-



potto con finiture fotocatalitiche al biossido di titanio.

13.9) Il Policlinico si impegna altresì ad osservare criteri e soluzioni, analoghe anche per l'intervento di ristrutturazione dell'edificio degenze esistente, tali da migliorare l'impatto paesistico e ambientale di tali manufatti, per armonizzare tali edifici con il nuovo ampliamento degenze.

ARTICOLO 14 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

E ONERI DI URBANIZZAZIONE

14.1) Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che riproduce quanto già previsto dall'art. 9, lett. f) della legge 28 gennaio 1977, n. 10 Il Policlinico, nei limiti funzionali (art. 8.3) di cui al presente atto, viene esentato dalla corresponsione del contributo di costruzione, in quanto l'intervento ha per oggetto la realizzazione di impianti, attrezzature, ed opere pubbliche o di interesse generale, in attuazione dello strumento urbanistico ed in esecuzione della Convenzione, approvata ai sensi dell'art. 9 co. 15 L.R. n. 12/2005 e ss.mm.ii.

14.2) Ai sensi dell'art. 13, co. 2 N.T.A. del PDS vigente, il titolo abilitativo è gratuito in quanto gli interventi, nei limiti funzionali (art. 8.3) di cui al presente atto, hanno per oggetto la realizzazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico e generale e gli stessi concorrono all'offerta della dotazione di servizi territoriali senza produrre carichi insediativi.

ARTICOLO 15 - GARANZIE

15.1) A garanzia degli obblighi assunti con la Convenzione, Il Policlinico, nei termini indicati dal cronoprogramma, si impegna a presentare una o più fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo corrispondente al costo totale di €. 1.952.813,00 (Euro unmilionenovecentocinquanta-dueottocentotredici/00 pari alla somma dei costi indicati nell'allegato 5 (opere di compensazione).

15.2) Detta garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta del Policlinico e previa autorizzazione comunale.

15.3) In caso di violazione degli obblighi assunti dal Policlinico, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie, i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Policlinico (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

15.4) In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Co-

mune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi incassati dal Comune a fronte dell'escussione della Garanzia saranno utilizzati dal Comune per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dalla Convenzione e non realizzate dal Policlinico.

15.5) Il Policlinico si impegna altresì a rilasciare, contestualmente alla consegna delle opere individuate nell'allegato 5 e direttamente ai rispettivi Settori del Comune consegnatari delle opere sopra indicate, le polizze assicurative postume decennali per un importo pari a quello specifico di ciascuna delle opere medesime, a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle opere, dovessero emergere nelle opere stesse. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato all'effettivo costo delle opere, come risultante dai rispettivi computi metrici.

ARTICOLO 16 - DURATA DELLA CONVENZIONE, EFFICACIA DELLE OBBLIGAZIONI E OBBLIGHI IN CASO DI SUCCESSIONE

16.1) La durata della Convenzione è stabilita in anni dieci a decorrere dalla data di stipulazione del presente atto, fatta salva la natura perpetua di talune obbligazioni e vincoli specificamente previsti, nonché i termini di taluni impegni quanto ai parcheggi la cui durata è connessa alla concessione d'uso dell'Area 5.

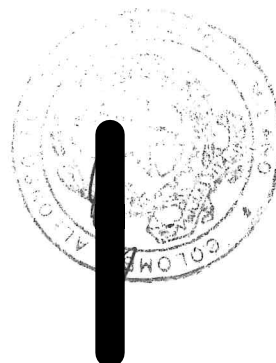
16.2) Tutti gli obblighi di cui alla Convenzione sono immediatamente efficaci per Il Policlinico e per i suoi successori o aventi causa, mentre diverranno efficaci per il Comune soltanto dopo la stipulazione del presente atto.

16.3) Le obbligazioni tutte di cui alla Convenzione hanno natura di obbligazioni propter rem e vengono assunte dal Policlinico per sé stesso e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo. In caso di alienazione parziale o totale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dal Policlinico, con la Convenzione, si trasferiscono pertanto anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

16.4) In caso di alienazione degli immobili e/o delle aree oggetto della Convenzione o di loro quota parte, dovranno essere trasmessi agli aventi causa tutti gli obblighi patrimoniali e non patrimoniali e gli oneri di cui alla presente.

16.5) Sia nell'ipotesi d'alienazione dell'intero comprensorio, sia nell'ipotesi di alienazione di singole parti, Il Policlinico ed i suoi successori ed aventi causa a qualsiasi titolo resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla Convenzione, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dal precedente art. 15.

16.6) Il Comune esprime sin d'ora espressa riserva d'azione ai sensi dell'art. 1274 c.c.



ARTICOLO 17 - RESPONSABILITÀ VERSO TERZI E ASSICURAZIONE

17.1) Il Policlinico assume la responsabilità per danni che dovesse arrecare a terzi, persone e/o cose, in conseguenza ad eventi che si manifestassero all'interno delle aree di proprietà privata, pubbliche o asservite ad uso pubblico poste all'interno delle aree recintate del Policlinico e nei parcheggi di cui ALLA Tav. 2, sollevando in tal modo il Comune da ogni responsabilità al riguardo.

17.2) Il Policlinico si impegna per sé e per i suoi aventi causa a stipulare per tale scopo idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per i danni di cui sopra.

ARTICOLO 18 - SOTTOSCRIZIONE E TRASCRIZIONE

18.1) Le parti si sono impegnate ad intervenire alla stipulazione, per atto pubblico, della presente Convenzione non oltre 30 giorni dalla data di esecutività della delibera di approvazione della stessa da parte del Comune, salvi i casi di cause di forza maggiore o ascrivibili a volontà o fatto dell'Amministrazione o comunque non dipendenti da fatto o atto del Policlinico.

18.2) La Convenzione sarà trascritta presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e a spese del Policlinico, il quale entro i 15 giorni successivi dovrà trasmettere al Comune copia dei documenti attestanti l'avvenuta registrazione.

ARTICOLO 19 - NORMA DI RINVIO ED INTEGRAZIONI

19.1) Per quanto non espressamente previsto dal presente atto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

19.2) La Convenzione potrà essere integrata e/o precisata in sede notarile, senza necessità di ulteriori e precedenti approvazioni, per tutto ciò che attiene all'identificazione catastale delle aree e/o puntualizzazione delle clausole e condizioni patrimoniali e fiscali a richiesta dell'Ufficiale rogante.

ARTICOLO 20 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

20.1) In ottemperanza al disposto dell'art. 30 del D.P.R. 6/06/2001 n. 380 si allega al presente atto sotto la lettera "B" il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di San Donato Milanese in data 9 febbraio 2021 relativo alle aree oggetto di cessione e svincolo di asservimento rilasciato dal Comune di San Donato Milanese.

20.2) Il Comune di San Donato Milanese e il Policlinico dichiarano, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 21 - SPESE E TASSE

21.1) Le spese tutte di registrazione e trascrizione della Convenzione, nonché quelle per imposte e tasse sono a carico del Policlinico e dei suoi eventuali aventi causa.

Il presente atto è soggetto ad imposta di registro in misura

fissa ed all'esenzione delle imposte ipotecarie e catastali ai sensi dell'articolo 20 della legge n. 10/77 e dell'articolo 32 del DPR 601/1973.

ARTICOLO 22 - FORO COMPETENTE

22.1) Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente alla Convenzione, l'autorità giudiziaria competente è quella del Foro di Milano.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto ai comparenti i quali lo approvano e con me lo sottoscrivono in segno di conferma, essendo le ore 12.00 (dodici).

Dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano su dodici fogli per quarantacinque intere facciate e parte della quarantaseiesima fin qui.

F.to Giampaolo Porta

F.to Francesco Giosuè Galli

F.to ALFONSO COLOMBO, Notaio



