

ACCORDO EX, ART.11 L.N.241/1990 [●]

tra

il **COMUNE DI SAN DONATO MILANESE** (C.F. e P. IVA 00828590158), con sede in San Donato Milanese (MI), Via Cesare Battisti n. 2, in persona del Dirigente Area Servizi Tecnici e del Territorio (C.F. ●) munito dei necessari poteri in forza di [●], di seguito il “**Comune**”

e

il **CONSORZIO QUARTIERE AFFARI** (C.F. e P.Iva 12833270155), con sede in San Donato Milanese (MI) alla via Emilia n.20 in persona del Presidente Alessandro Invernizzi (C.F. ●) munito dei necessari poteri in virtù di [●], di seguito il “**Consorzio**” e, unitamente al Comune, le “**Parti**” e ciascuna disgiuntamente la “**Parte**”

PREMESSE

Il Consorzio

- A.** Il Consorzio è proprietario e gestore delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (le “**Opere di urbanizzazione**”) realizzate ai sensi degli articoli 3, 5.a e 6 della convenzione di lottizzazione del 4 novembre 1993 a ministero del notaio Domenico Avondola di Milano rep. n.42334 e racc. n. 3697 (la “**Convenzione di urbanizzazione**”).
- B.** Le Opere di urbanizzazione ai sensi dell’art.3 della Convenzione di urbanizzazione e a seguito dell’atto di identificazione catastale del 27 luglio 2004 a rogito del notaio Domenico Avondola di Milano (rep. n.65667/9118), come rettificato con l’atto di rettifica del 12 aprile 2007 autenticato nelle firme dal notaio Domenico Avondola di Milano (rep. n.70450/11721) e ulteriormente rettificato con atto di rettifica del 19 ottobre 2020 a rogito del notaio Ajmerito di Torino e Pinerolo (rep n.15619/7575) sono asservite a servitù di uso pubblico perpetuo a favore del Comune.
- C.** Rientrano tra le Opere di urbanizzazione di proprietà del Consorzio, tra l’altro, i seguenti beni:
- il parcheggio multipiano sito nel Comune di San Donato con accesso da e sottostante piazza N. Bobbio e meglio identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Donato Milanese all’unità foglio 13 mappale 152 sub.9 e 10 (il “**Parcheggio multipiano Bobbio**”),
 - il parcheggio multipiano sito nel Comune di San Donato con accesso da e sottostante via dell’Unione Europea e meglio identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di San Donato Milanese all’unità foglio 13 mappale 108 sub.2 (il “**Parcheggio multipiano Unione Europea**” e unitamente al Parcheggio multipiano Bobbio i “**Parcheggi multipiano**” e ciascuno disgiuntamente il “**Parcheggio multipiano**”),
 - la Piazza della Pieve sito nel Comune di San Donato meglio identificato al Catasto dei Terreni del Comune di San Donato al foglio 20 mappale 136 ha 02 are 42 centiare 82, al mappale 137, ha 00, are 00, centiare 98, e al mappale 138, ha 00, are 00, centiare 95 (la “**Piazza della Pieve**”) e
 - le aree verdi adiacenti lo svincolo a servizio dell’autostrada A1 sito nel Comune di San Donato e meglio identificate ---- (le “**Aree verdi**”).

- D. Con atto di cessione di impegni urbanistici e di aree asservite all'uso pubblico del 20 maggio 1999 a ministero del notaio Domenico Avondola di Milano rep. n. 56604 e racc. n. 5883, il Consorzio, conformemente alle previsioni del proprio statuto e del proprio atto costitutivo, ha assunto gli obblighi e gli impegni di gestione e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Opere di urbanizzazione.
- E. Il Comune e il Consorzio hanno sottoscritto il 4 maggio 2017 la convenzione a rogito del notaio Francesco Lacchi con studio in San Giuliano Milanese n.64779/31115 di repertorio (la “**Convenzione Strade**”) e il 10 maggio 2017 la convenzione per la gestione di Piazza della Pieve del 10 maggio 2017 a rogito del notaio Francesco Lacchi con studio in San Giuliano Milanese n.64.793/31124 di repertorio (la “**Convenzione Piazza della Pieve**”) per la disciplina, rispettivamente, della manutenzione ordinaria delle strade del Consorzio da parte del Comune e la concessione dell'usufrutto su Piazza della Pieve e delle connesse aree pertinenziali in favore del Comune.

I Parcheggi multipiano

- F. La gestione da parte del Consorzio del Parcheggio multipiano Bobbio è disciplinata dalla Convenzione attuativa dell'art.6.2.2 della Convenzione di lottizzazione stipulata in data 14 giugno 2001 tra il Comune e il Consorzio a ministero del notaio Domenico Avondola di Milano rep. n.60627 e racc. n.6872 (la “**Convenzione attuativa Bobbio**”).
- G. La gestione da parte del Consorzio del Parcheggio multipiano Unione Europea è disciplinata dalla Convenzione attuativa dell'art.6.2.2 della Convenzione di lottizzazione stipulata in data 14 luglio 1997 tra il Comune e il Consorzio e autenticata nelle firme dal notaio Domenico Avondola di Milano rep. n.53040 (la “**Convenzione attuativa UE**” e, unitamente alla Convenzione attuativa Bobbio, le “**Convenzioni attuate**” e, ciascuna disgiuntamente, la “**Convenzione attuativa**”).
- H. L'articolo 9 della Convenzione attuativa UE prevede la facoltà del Comune di assumere la gestione del Parcheggio multipiano UE unitamente agli oneri di gestione e di manutenzione ordinaria e con esclusione della manutenzione straordinaria, da esercitarsi entro il 30 settembre di ogni triennio – a partire dal 30 settembre 1999 e con efficacia dal successivo 1° gennaio.
- I. Il Consorzio ha proposto al Comune in diverse occasioni di sottoscrivere un'unica convenzione attuativa che disciplini la gestione di entrambi i Parcheggi multipiani, modificando, al contempo, la disciplina della gestione dei Parcheggi multipiano contenuta nelle Convenzioni attuate.
- J. Con deliberazione di giunta comunale n.134 del 26 settembre 2023, il Comune ha approvato «l'indirizzo favorevole ad avvalersi della facoltà prevista dall'art.9» della Convenzione attuativa UE relativa all'assunzione della gestione del Parcheggio multipiano Unione Europea, disponendo, tuttavia e al contempo,
- di valutare la possibilità di un periodo transitorio di passaggio graduale e condiviso con il Consorzio della gestione nel rispetto prioritario dell'interesse pubblico,
 - di valorizzare l'interesse pubblico durante l'eventuale periodo transitorio, terminante comunque entro il 31 dicembre 2026, mediante il riconoscimento di un corrispettivo economico annuale da parte del Consorzio e a favore del Comune, da quantificare avendo

riguardo ad altre «*situazioni presenti nel territorio*» e la cui concreta determinazione è demandata a successiva deliberazione.

- K.** Con comunicazione del 30 ottobre 2023, il Comune ha comunicato di aver quantificato il corrispettivo «*in forma preliminare ed indicativa*» in € 130.000,00 all'anno, richiedendo, in caso di indisponibilità del Consorzio a condividere un periodo transitorio di passaggio della gestione, apposita conferma e la trasmissione della documentazione necessaria a permettere al Comune l'assunzione della gestione del Parcheggio multipiano UE.

La Piazza della Pieve e le Aree verdi

Il Comune ha manifestato la volontà di acquisire al proprio patrimonio per ragioni di interesse pubblico:

- la Piazza della Pieve, già oggetto di Convenzione Piazza della Pieve;
- le Aree verdi;

Ulteriori premesse

- L.** Tutti gli atti, le delibere, le comunicazioni e i provvedimenti intercorsi tra le Parti qui riferiti o comunque formati in relazione alle vicende menzionate si intendono qui richiamati e ben noti alle Parti.
- M.** Sono intercorsi, *medio tempore*, incontri e confronti tra il Consorzio e il Comune al fine di trovare complessiva sistemazione delle vicende di cui alle Premesse.
- N.** La Giunta del Comune di San Donato Milanese ha approvato la sottoscrizione del presente Accordo mediante la delibera di Giunta comunale n.[•] del [•] pubblicata all'Albo pretorio il [•] (la “**Delibera di Giunta**”).
- O.** L'Assemblea del Consorzio ha approvato la sottoscrizione del presente Accordo mediante delibera assembleare del [•] (la “**Delibera del Consorzio**”).

* * *

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo, le Parti convengono le seguenti

PATTUZIONI

1§. Nuova convenzione attuativa per la gestione dei Parcheggi Multipiano

- 1.1.** Le Parti si impegnano a negoziare e sottoscrivere, previa approvazione del Consiglio Comunale entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di avveramento della condizione sospensiva di cui all'art.4, una nuova convenzione attuativa dell'art.6 della Convenzione di Lottizzazione avente ad oggetto la gestione di entrambi i Parcheggi multipiano ai termini e condizioni sin d'ora concordate nel presente Accordo (la “**Nuova Convenzione Attuativa**”).
- 1.2.** La Nuova Convenzione Attuativa dovrà disciplinare le modalità di gestione dei Parcheggi Multipiano rispettando i criteri che seguono
- a. orari di apertura
 - o feriali dalle ore 07.00 alle ore 22.00

- festivi e domenica – chiusi
- con possibilità per il Consorzio, previa comunicazione al Comune, di modificare gli orari in funzione di esigenze di fruizione del servizio da parte dell'utenza;
- b. esclusione di qualsiasi facoltà per il Comune di esigere l'apertura e/o di poter comunque disporre dei Parcheggi Multipiano per la gestione del flusso veicolare in occasione di eventi o manifestazioni di qualsiasi genere;
 - c. destinazione di una percentuale di posti non inferiore al 5% del totale dei posti disponibili di ciascun Parcheggio Multipiano a utilizzo mediante rotazione oraria;
 - d. determinazione di tariffe orarie dei posti a rotazione non inferiori a quelle praticate nei parcheggi di superficie di gestione comunale limitrofi ai Parcheggi Multipiano;
 - e. possibilità, per il Consorzio, previa comunicazione al Comune, di prevedere tariffe settimanali, mensili e/o annuali;
 - f. determinazione delle tariffe in grado di garantire l'equilibrio economico delle entrate rispetto ai costi di gestione, manutenzione (ordinaria e straordinaria), oneri, contributi o corrispettivi di gestione di qualsiasi tipo (ivi incluso il Corrispettivo di gestione di cui all'art.1.4), imposte e tasse dei Parcheggi Multipiano;
 - g. possibilità per il Consorzio, previa comunicazione al Comune, di riservare a singoli utenti fino al [●]% dei posti auto disponibili di ciascun Parcheggio Multipiano;
 - h. possibilità per il Consorzio, previa comunicazione al Comune, di gestire i Parcheggi Multipiano (i) direttamente anche avvalendosi di servizi di terzi o (ii) affidando la gestione a terzi, purché il gestore sia individuato mediante confronto concorrenziale con almeno tre soggetti aventi i requisiti per contrarre con la P.A. e si impegni al rispetto delle modalità di gestione dei Parcheggi Multipiano previsti dalla Nuova convenzione attuativa;
 - i. previsione di poteri di vigilanza da parte del Comune sulla gestione da parte del Consorzio dei Parcheggi Multipiano.
 - j. Modalità di rendicontazione annuale in merito alla gestione tecnico-economico-amministrativa da parte del Consorzio nei confronti del Comune

1.3. In aggiunta ai termini e alle condizioni qui indicati, la Nuova Convenzione Attuativa dovrà, inoltre e in ogni caso, disciplinare integralmente la gestione dei Parcheggi multipiano da parte del Consorzio ai sensi dell'art.6 della Convenzione di Lottizzazione sostituendo integralmente la disciplina contenuta nelle Convenzioni attuative attualmente vigenti le quali, pertanto, a decorrere dalla data di efficacia della Nuova Convenzione Attuativa, dovranno cessare di avere effetto. Il Consorzio garantirà quindi la gestione dei parcheggi multipiano secondo le disposizioni delle convenzioni attuative sino a tale data.

1.4. Con riferimento ai soli Parcheggi multipiano Unione Europea, la Nuova convenzione attuativa dovrà, inoltre, prevedere che

- a. il Consorzio avrà la facoltà di proseguire nella gestione – diretta o mediante affidamento a terzi - per il primo quinquennio di efficacia della Nuova convenzione attuativa;
- b. a fronte della gestione dei Parcheggi multipiano Unione Europea in capo al Consorzio per il primo quinquennio, il Consorzio riconoscerà al Comune un corrispettivo. Tale corrispettivo viene così determinato
 - a) € 80.000,00 per il primo anno di efficacia della Nuova convenzione attuativa,
 - b) € 100.000,00 per il secondo anno di efficacia della Nuova convenzione attuativa
 - c) € 130.000,00 dal terzo anno di efficacia della Nuova convenzione attuativa,(il “**Corrispettivo di gestione**”);

relativamente al primo anno, in relazione alle tempistiche previste dal precedente art.1.1 per la sottoscrizione della nuova convenzione comparate con gli obiettivi e finalità di valorizzazione riportati nella deliberazione G.C. n.134/2023 e del tempo intercorso per le azioni di cui alla lett.”O” delle premesse, il Corrispettivo di Gestione per il primo anno di efficacia della Nuova Convenzione Attuativa e a valere su di esso, dovrà essere comunque versato entro 90 giorni dalla sottoscrizione della Nuova Convenzione Attuativa.

- c. nei sei mesi precedenti la scadenza del quinquennio, le Parti in buona fede concorderanno l’ammontare del Corrispettivo di gestione relativo ai Parcheggi multipiano Unione Europea per il successivo quinquennio, avendo riguardo alla sostenibilità economica del Corrispettivo di gestione rispetto ai risultati conseguiti dalla gestione del Parcheggio Multipiano Unione Europea.

In caso di mancato accordo entro la scadenza di ciascun quinquennio, il Comune avrà la facoltà – da esercitarsi entro i 6 mesi successivi - di subentrare nella gestione del Parcheggio multipiano Unione Europea a decorrere dall’anno successivo. In caso di mancato esercizio di tale facoltà da parte del Comune, il Consorzio proseguirà la gestione del Parcheggio Multipiano Unione Europea sino alla scadenza della Nuova Convenzione attuativa di cui al successivo punto e alle medesime condizioni previste per il Parcheggio Multipiano Bobbio;

- d. il Consorzio avrà, in ogni caso, facoltà di rinunciare alla prosecuzione della gestione del Parcheggio Multipiano Unione Europea – con conseguente subentro del Comune in tale gestione - in qualsiasi momento, anche antecedentemente alla scadenza di ciascun singolo quinquennio, dandone comunicazione al Comune con un preavviso di almeno 6 mesi. In tal caso tale rinuncia diventa efficace dal punto di vista della gestione (subentro reale del Comune nella gestione) a decorrere dal 1° gennaio successivo il termine del preavviso.;
- e. in ogni caso di subentro al Consorzio nella gestione del Parcheggio multipiano Unione Europea, il Comune dovrà garantire a favore dei Consorziati le medesime condizioni di utilizzo stabilite nella convenzione, a tariffe non superiori a quelle precedentemente applicate dal Consorzio, e

lasciando esente il Consorzio da ogni onere manutentivo, spesa, tassa o imposta (ivi inclusa l'Imposta municipale sugli Immobili).

- 1.5. Le Parti concordano sin d'ora che, nelle more della stipula della Nuova Convenzione Attuativa, rimangono in vigore i termini e le condizioni di cui alla precedente convenzione attuativa relativamente alla gestione.
- 1.6. La Nuova Convenzione Attuativa avrà durata sino al 31.12.2050 o, comunque, ove precedente, sino alla data di durata del Consorzio.

2§. Impegni inerenti alla cessione delle Aree verdi

- 2.1. Il Consorzio e il Comune si obbligano a stipulare apposito atto di cessione o comunque a perfezionare il trasferimento, a titolo gratuito, dal Consorzio al Comune della piena proprietà delle Aree verdi.
- 2.2. L'atto di cessione dovrà essere stipulato ovvero il trasferimento a titolo gratuito della Aree verdi dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della Nuova Convenzione Attuativa, con spese e oneri a carico del Consorzio.
- 2.3. La cessione o comunque il trasferimento della Aree verdi comporterà l'assunzione in capo al Comune di tutti gli oneri e i costi, ivi inclusi quelli di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di qualsivoglia responsabilità inerente o comunque connessa, anche solo in via vicaria, alle o con le Aree verdi. Le Parti si impegnano a riportare tale previsione nella convenzione di cessione o comunque nell'atto di trasferimento che verrà sottoscritto.

3§. Impegni inerenti alla cessione di Piazza della Pieve

- 3.1. Il Consorzio e il Comune si obbligano a stipulare apposita convenzione di cessione o comunque a perfezionare il trasferimento, a titolo gratuito, dal Consorzio al Comune della piena proprietà di Piazza della Pieve e delle relative attrezzature pertinenziali indicate nell'elenco allegato al presente Accordo sub **All.4§**.
- 3.2. La convenzione di cessione dovrà essere stipulata ovvero il trasferimento a titolo gratuito della Piazza della Pieve e delle relative attrezzature pertinenziali dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della Nuova Convenzione Attuativa, con spese e oneri a carico del Consorzio.
- 3.3. La cessione o comunque il trasferimento del Parco della Pieve e delle relative attrezzature pertinenziali comporterà l'assunzione in capo al Comune di tutti gli oneri e i costi, ivi inclusi quelli di gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria e di qualsivoglia responsabilità. Le Parti si impegnano a riportare tale previsione nella convenzione di cessione o comunque nell'atto di trasferimento della proprietà che verrà sottoscritto.
- 3.4. Le Parti concordano e si danno reciprocamente atto che a far data dalla cessione ovvero dal trasferimento della Piazza della Pieve e delle relative attrezzature pertinenziali la Convenzione

Parco della Pieve così come, per quanto occorrer possa, la precedente Convenzione per la gestione del Parco della Pieve del 29 aprile 2009 cesseranno di avere effetto.

4§. Clausola sospensiva

4.1. L'efficacia del presente Accordo è sospensivamente condizionata alla mancata impugnazione della Delibera di Giunta del Comune e/o della Delibera del Consorzio entro i termini di legge.

Nel caso in cui entro tali termini

- risulti proposta impugnazione contro la Delibera di Giunta comunale ovvero contro la Delibera del Consorzio, il presente Accordo rimarrà inefficace;
- non risulti essere stata proposta alcuna impugnazione contro la delibera di Giunta comunale ovvero contro la delibera del Consorzio, il presente Accordo diventerà pienamente efficace.

5§. Miscellanea

5.1. Tutte le clausole che precedono hanno valore sostanziale ed essenziale e sono fra loro inscindibili.

5.2. Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente Accordo sarà devoluto al Tribunale di Milano, ove si tratti di materia rimessa alla giurisdizione ordinaria.

5.3. Salvo ove non diversamente previsto nel presente accordo, con la stipula delle convenzioni e degli atti qui previsti, rimarranno in vigore tutte le convenzioni comunque denominate in essere tra il Consorzio e il Comune, ivi inclusa la Convenzione Strade.

5.4. Le spese di stipulazione e registrazione del presente Accordo sono a carico del Consorzio.

San Donato Milanese [●]

Comune di San Donato Milanese

Il Dirigente Area Servizi Tecnici e del Territorio

Domenico Martini

Consorzio Quartiere Affari

Il Presidente

Alessandro Invernizzi