



Work in Progress Srl
Corso di Porta Romana, 6
20122 Milano
t +39 02 78621700
www.wip.it

committente

SAVILLS INVESTEMENT MANAGEMENT SGR SpA
FONDO ANDROMEDA IN LIQUIDAZIONE

P.I.I. QUARTIERE STAZIONE

| commessa | file | | | |
|----------------|----------------------------|---------|-------------|-----------|
| 14-20 PASE | PASE-FG2-T09 (schema).docx | | | |
| data emissione | revisione | redatto | controllato | approvato |
| 23.09.2016 | - | EM | EM | LV |

VARIANTE

SCHEMA DI CONVENZIONE

cod. elaborato

FG2 T09

Repertorio n. _____

Raccolta n. _____

CONVENZIONE MODIFICATIVA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA STIPULATA IN
DATA 11 APRILE 2007

QUANTO ALL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO CON VARIAZIONE DI COMPONENTI
ECONOMICO FINANZIARIE ED ESTENSIONE DELLA DURATA

REPUBBLICA ITALIANA

_____ 2016

L'anno duemilasedici il giorno _____ del mese di _____,
in Segrate, Via I Maggio, presso il Palazzo Comunale.

Avanti a me Notaio _____, notaio in Milano, iscritto nel
Collegio Notarile di Milano,

sono personalmente comparsi:

1) **da una parte:**

1. _____, nato a _____ il _____,
codice fiscale _____, il quale interviene nel
presente atto in rappresentanza del Comune di
Segrate _____

2) **dall'altra parte:**

2. Massimo Morlotti, nato a Bergamo il 28 ottobre 1972,
codice fiscale MRLMSM72R28A794C, il quale interviene nel
presente atto, congiuntamente a _____ in
rappresentanza di Savills Investment Management SGR
S.p.A. (già Cordea Savills SGR S.p.A. a seguito di cambio
di denominazione con efficacia 1 luglio 2015, d'ora
innanzi "**Savills**"), nella sua qualità di società di
gestione del fondo di investimento alternativo
immobiliare riservato di tipo chiuso, denominato
"Andromeda" FIA italiano riservato immobiliare istituito
in forma chiusa (d'ora innanzi il "**Fondo**"), con sede in
Milano, Via San Paolo 7, capitale sociale Euro
1.500.000,00 numero di iscrizione nel Registro delle
Imprese di Milano e codice fiscale 08567741007.

Detti comparenti, della cui identità personale io notaio
sono certo,

premessi che

I. la società Valore Reale SGR S.p.A. nella sua qualità di
società di gestione e quindi nell'interesse del fondo di
investimento immobiliare chiuso, riservato a investitori
qualificati denominato "Andromeda" e ALPRIS S.r.l. hanno
sottoscritto, in qualità di soggetti attuatori, la
Convenzione Urbanistica del P.I.I. denominato "Quartiere

della Stazione", stipulata con il Comune di Segrate in data 11 aprile 2007 n. 17748/9830 di repertorio Notaio Mario Notari registrato a Milano 6 in data 10 maggio 2007 al n. 8080 serie IT, trascritto nei registri immobiliari di Milano 2 in data 10 maggio 2007 ai n. ri 69916/37066 e 69917/37067 (di seguito la "**Convenzione**");

- II. tale Convenzione è stata successivamente oggetto di un atto convenzionale attuativo e di un accordo in relazione al fatto che il P.I.I. comprende una quota di edilizia da destinarsi ad edilizia convenzionata la cui definitiva localizzazione, caratteristiche e prezzo di vendita dovevano essere disciplinate, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 13, comma 2, della Convenzione, con successivo atto da sottoscrivere tra le parti entro 180 giorni dalla stipula della Convenzione;
- III. con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57/2008, il Comune di Segrate ha approvato lo schema di convenzione atto a disciplinare la realizzazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata previste dal P.I.I., in conformità all'articolo 13, comma 2, della Convenzione e, in tale occasione, avendo ravvisato insieme ai soggetti attuatori l'opportunità di rimodulare l'assetto delle opere di urbanizzazione ha approvato altresì lo schema di convenzione atto a specificare le modalità attuative di quanto già oggetto di convenzionamento;
- IV. in esecuzione di quanto previsto dalla citata delibera di Consiglio Comunale e in adempimento dell'articolo 13, comma 2, della Convenzione, in data 13 novembre 2008, i soggetti attuatori e il Comune di Segrate hanno sottoscritto la Convenzione per la disciplina dell'intervento di edilizia residenziale convenzionata (la "**Seconda Convenzione**") e l'accordo sulle modalità attuative delle opere convenzionate come rimodulate (l'"**Accordo**") rispettivamente ai nn. 18982/10694 e 18983/10695 di repertorio del Notaio Mario Notari, registrati a Milano 6 la prima in data 9 dicembre 2008 al n. 34209 serie IT e il secondo in data 24 novembre 2008 al n. 32373 serie IT, trascritti nei registri immobiliari di Milano in data _____ ai nn. _____;
- V. con delibera di Giunta comunale n. 122/2010, in conformità a quanto previsto dalla Convenzione, il Comune ha approvato una proposta di variante del P.I.I. che ha previsto in conformità

al disposto di cui al comma 12 dell'art. 14 della L.R. n. 12/2005, il riposizionamento di alcune funzioni e volumetrie relative alle opere di interesse generale e destinate al reperimento dello standard urbanistico e, in particolare: (i) una semplificazione degli aspetti costruttivi e gestionali del sistema dei parcheggi pubblici a servizio della stazione, da realizzarsi all'interno di un edificio in soprasuolo (il "Multipiano") anziché interrati; (ii) l'integrazione della superficie a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa all'interno degli edifici destinati all'edilizia convenzionata; (iii) l'attribuzione alle aree verdi di ulteriore valenza di strumento atto a compensare la presenza della linea ferroviaria attraverso una più idonea strutturazione del parco urbano e (iv) il riposizionamento dell'asilo nido comunale;

VI. ulteriori modifiche migliorative rispetto all'assetto planivolumetrico originario e conformi alla Convenzione sono state approvate dalla Giunta comunale con delibera n. 49/2012 con specifico riferimento all'assetto della piazza antistante la Stazione, alla collocazione dell'asilo nido all'interno del parco urbano e alla conformazione di una nuova piazza pubblica;

VII. la società di gestione del risparmio Valore Reale SGR S.p.A., che all'epoca era la società di gestione del Fondo, è stata sostituita nella gestione del Fondo da Savills a partire dal 1 luglio 2013 e quest'ultima è quindi subentrata, nell'interesse del Fondo, a tutti gli effetti quale Soggetto Attuatore nei diritti e negli obblighi derivanti dalla Convenzione;

VIII. nel mentre è intervenuto il d. l. 21 giugno 2013 n. 69, convertito in legge 9 agosto 2013, n. 98, che ai sensi del cui art. 30 comma 3bis, ha esteso il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni urbanistiche o degli accordi similari stipulati fino al 31 dicembre 2012 della durata tre anni e, conseguentemente, il termine ultimo di esecuzione della Convenzione, alla data odierna è da considerarsi in scadenza alla data dell'11 aprile 2020 e quello della Seconda Convenzione in data 12 novembre 2031;

IX. Savills ha assunto la gestione del Fondo in un momento di difficoltà finanziarie del medesimo, dovute principalmente

all'esistenza di una carenza di liquidità in relazione al difficile mercato immobiliare e, in particolare, al fatto che le prenotazioni e le vendite degli appartamenti realizzati avevano subito un sostanziale rallentamento non consentendo al Fondo- per ragioni totalmente indipendenti dalla propria volontà - di rispettare il cronoprogramma allegato al P.I.I. e alla Convenzione;

- X. Savills, non appena assunta la gestione del Fondo, ha reso note all'Amministrazione comunale di Segrate le difficoltà a completare in tempi rapidi le opere previste ai sensi della Convenzione e dei successivi atti integrativi, segnalando che il destino del Fondo era necessariamente legato al reperimento di ulteriori risorse liquide al fine di poter completare il progetto;
- XI. il Fondo è stato dapprima posto in liquidazione volontaria e nei primi mesi del 2014 Savills ha richiesto l'ammissione ad una procedura di liquidazione giudiziale dinanzi al Tribunale di Milano;
- XII. a fronte dell'ingresso di Unicredit quale unico quotista e alle rinnovate condizioni di riequilibrio patrimoniale e finanziario del Fondo, la procedura di liquidazione giudiziale è stata estinta a fine del luglio 2014 e il Tribunale di Milano ha dichiarato il non luogo a procedere in data 31 luglio 2014;
- XIII. Savills ha portato quindi avanti un dialogo con l'Amministrazione comunale di Segrate al fine di spiegare la nuova situazione del Fondo e valutare unitamente al Comune le effettive priorità realizzative delle opere in Convenzione, ipotizzando alcuni interventi in relazione anche le esigenze relative a EXPO 2015;
- XIV. in data 29 settembre 2014 il Comune di Segrate ha trasmesso a Savills una comunicazione di avvio del procedimento volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, dando altresì atto della necessità per l'Amministrazione di dare luogo ad interventi sostitutivi della mancata realizzazione delle opere convenzionate come risultanti a seguito delle modifiche approvate dalle medesime, mediante l'escussione delle polizze fideiussorie prestate a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione in sede di sottoscrizione della Convenzione, rendendosi comunque disponibile a organizzare un incontro con Savills;

- XV. tale incontro si è tenuto in data 9 ottobre 2014 presso la sede comunale e nel corso dello stesso il Comune ha manifestato la propria urgenza di realizzare le opere di interesse generale previste dal P.I.I., con particolare riferimento al parcheggio a raso in prossimità della ferrovia, e ha invitato Savills ad assumere decisioni concrete in relazione alla ripresa delle opere di cui al P.I.I., dichiarando una disponibilità di massima a concordare i successivi passi;
- XVI. in occasione di tale incontro, Savills ha confermato all'Amministrazione la propria volontà di concordare le future modalità esecutive degli interventi previsti dal P.I.I. aderenti agli interessi del Comune e del Soggetto Attuatore, rendendosi immediatamente disponibile a realizzare il parcheggio a raso in prossimità della ferrovia e di valutare, nelle more, l'eventuale persistenza dell'interesse al completamento dell'intervento urbanistico così come risultante dall'approvazione delle citate delibere di variante nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012, oppure, di approfondire la percorribilità di soluzioni alternative, nell'ipotesi in cui le esigenze delle parti e - più in generale - del territorio lo richiedessero;
- XVII. in riscontro alla comunicazione di avvio del procedimento sopra richiamata, Savills, da un lato, con nota del 28 ottobre 2014, si è resa disponibile alla immediata realizzazione del parcheggio a raso, proponendo di presentare a tal fine richiesta di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 e, dall'altro lato, con ricorso notificato al Comune di Segrate in data 27 novembre 2014, ha promosso in via precauzionale ricorso avanti al TAR Lombardia - Milano (n.r.g. 3558/2014), per l'annullamento della comunicazione e dell'atto di avvio del procedimento del 29 settembre 2014 volti all'annullamento delle delibere di Consiglio comunale n. 57/2008 e di Giunta comunale nn. 122/2010 e 49/2012, al fine di non prestare acquiescenza al citato provvedimento;
- XVIII. con nota inviata il 3 dicembre 2014 il Comune ha comunicato che avrebbe prestato il proprio assenso alla realizzazione del parcheggio a raso a seguito dell'approvazione da parte della Giunta comunale di uno strumento finalizzato a riaprire i termini della Convenzione a fronte del fatto che il cronoprogramma ivi allegato era superato, chiedendo a Savills

di presentare una proposta di cronoprogramma contenente un termine di 120 giorni necessario per consentire al Soggetto Attuatore di effettuare, congiuntamente all'Amministrazione, le valutazioni sull'opportunità di dare seguito alle soluzioni progettuali come risultanti dalle delibere intercorse o, al contrario, l'interesse a perseguire una nuova soluzione progettuale, tenendo comunque presente che gli specifici interventi di interesse pubblico richiesti prioritariamente dall'Amministrazione avrebbero dovuto trovare immediata attuazione;

XIX. con la medesima nota, l'Amministrazione comunale ha comunicato l'intervenuta sospensione del procedimento amministrativo volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012 e informato Savills che le priorità realizzative per l'Amministrazione consistevano, oltre che nell'esecuzione del parcheggio a raso, anche nella sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e nella realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato, invitando il soggetto attuatore ad utilizzare la documentazione progettuale già agli atti;

XX. in ottemperanza alle richieste dell'Amministrazione comunale, Savills, nella sua qualità di società di gestione del Fondo e Soggetto Attuatore del P.I.I., ha presentato, in data 11 dicembre 2014 con prot.45007, istanza per il rilascio del permesso di costruire a stralcio del precedente permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto), unitamente alla documentazione tecnico progettuale corredata da un nuovo computo metrico estimativo ("**Stralcio 1**");

XXI. nello stesso giorno Savills ha inoltrato una nota nella quale ha dato atto della propria intenzione di presentare, con modalità indicate dall'Amministrazione comunale, una seconda istanza di permesso di costruire a stralcio del permesso n. 35 del 2012 (mai ritirato e pertanto decaduto) relativa alla sistemazione della connessione con la fermata del Passante Ferroviario e la realizzazione dell'area di sosta dei Bus del trasporto pubblico e privato ("**Stralcio 2**");

XXII. a seguito di ulteriori incontri si è convenuto sull'opportunità della presentazione da parte del Soggetto Attuatore di un programma generale delle attività al fine di consentire una rivalutazione congiunta delle scelte relative alle infrastrutture e ai servizi, agli insediamenti privati e

alla soluzione planivolumetrica generale, in tempi rapidi (il "**Cronogramma**");

- XXIII. la proposta di Cronogramma è stata presentata in allegato alla lettera di Savills al Comune di Segrate del 19 dicembre 2014;
- XXIV. la richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo al c.d. Stralcio 2 è stata protocollata da Savills in data 16 gennaio 2015 con prot.1787;
- XXV. l'Amministrazione ha inoltrato una controproposta di Cronogramma con nota prot. 2521 in data 21 gennaio 2015, richiedendo una compressione ulteriore dei tempi;
- XXVI. il Soggetto Attuatore, nel recepire le esigenze di urgenza manifestate dal Comune, con nota del 27 gennaio 2015, ha accolto le richieste dell'Amministrazione Comunale, impegnandosi nei termini ivi previsti all'esecuzione dei lavori nelle tempistiche indicate nel Cronogramma proposto dal Comune;
- XXVII. con nota del 2 febbraio 2015, il Comune di Segrate ha richiesto altresì a Savills di provvedere alla manutenzione dell'area, adibita, nelle more del completamento delle opere di urbanizzazione del P.I.I., a parcheggio provvisorio a servizio della stazione ferroviaria, impegno confermato nei termini e alle condizioni ivi espressi da Savills con successiva comunicazione del 3 febbraio 2015;
- XXVIII. tutto quanto sopra è stato formalizzato attraverso la stipula, in data 17 febbraio 2015, dell'Accordo Integrativo per la specificazione dei contenuti e il rinnovo di alcuni obblighi relativi alla convenzione urbanistica stipulata in data 11 aprile 2007 (l'"**Accordo Integrativo**"), come approvato con delibera di Giunta Comunale n. 22 del 10 febbraio 2015 e recante in allegato il Cronogramma;
- XXIX. mediante il suddetto Accordo Integrativo il Comune di Segrate si è impegnato a rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2, emessi e ritirati dal Soggetto Attuatore in data 9 marzo 2015;
- XXX. il Soggetto Attuatore ha provveduto alla realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2 che sono state collaudate in data 20 maggio 2015 e consegnate al Comune in data 23 maggio 2015 (nota prot. n. 0019012), in conformità ai termini temporali previsti nel Cronogramma;

- XXXI. con Determina Dirigenziale N. 218 del 19 giugno 2015 l'Amministrazione Comunale ha approvato il Certificato di Collaudo relativo alla realizzazione della fermata degli autobus e di parcheggio a raso;
- XXXII. parallelamente alla realizzazione delle opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2, il Soggetto Attuatore, in conformità a quanto previsto dal Cronogramma ha svolto ulteriori verifiche di carattere tecnico e portato avanti in contraddittorio con gli uffici del Comune di Segrate un'analisi sulle soluzioni progettuali alternative a quelle di cui in Convenzione e a quelle approvate a mezzo delle delibere di Giunta Comunale n. 122/2010 e n. 49/2012 di cui in premessa, nell'ottica di soddisfare i bisogni attuali ed effettivi del territorio come manifestati dall'Amministrazione nel corso dei diversi incontri, primo tra tutti quello relativo al fabbisogno di parcheggi all'interno del P.I.I. relative alla realizzazione e alla localizzazione dell'asilo nido (realizzandolo all'interno del complesso privato con maggior sicurezza e garanzia di accessibilità autonoma per gli utenti), al dimensionamento e alla funzionalità delle aree verdi e delle aree destinate ad ospitare piazze pubbliche da asservire ad uso pubblico, alla collocazione dell'edificio a destinazione residenziale da cedere al Comune per la gestione dell'emergenza abitativa;
- XXXIII. a questo riguardo, in data 26 maggio 2015 Savills ha presentato (prot. 0019272) e illustrato al Comune una prima proposta di modifica delle soluzioni planivolumetriche del P.I.I. (la "**Prima Proposta**");
- XXXIV. la Prima Proposta è stata oggetto di confronto nel corso di diversi incontri tenutisi al fine di verificare le esigenze dei residenti del "*Segrate Village*" (così è denominato generalmente il complesso immobiliare dai residenti stessi) tra il Soggetto Attuatore e la nuova Amministrazione la quale, con nota del 27 novembre 2015, ha invitato Savills ad apportare alcune variazioni alla Prima Proposta, anche sulla base delle indicazioni fornite in occasione dei diversi incontri dall'Assessore al Territorio e alla Progettazione Urbana e a presentare nel minor tempo possibile tutta la documentazione necessaria al fine di consentire al Comune di compiere le opportune valutazioni tecniche;
- XXXV. in particolare, le modifiche richieste riguardavano i seguenti aspetti:

- o quanto al Lotto 6: area sud: collocazione dell'asilo nido al piede dell'edificio G destinato a residenza in cessione al Comune e residenza convenzionata, in luogo della prevista collocazione nell'ambito dell'edificio A del Segrate Village;
- o quanto al lotto 6: area nord: la realizzazione di parcheggio pubblico a raso in cessione nell'area nord, in luogo dell'edificio H, del parcheggio 12 e della piazza pubblica 15;
- o quanto al Lotto 2: area nord: realizzazione dell'edificio H (ad un solo livello), con destinazione commerciale, in luogo del parcheggio a raso 13, unitamente alla realizzazione, nello stesso ambito, di parcheggio a raso in cessione al Comune;
- o quanto al Lotto 1: area sud-est: la realizzazione di ciclostazione e di piccolo volume adibito a servizi della stazione, in cessione al Comune e da gestirsi a cura del medesimo, su area a piazza pubblica in prossimità dell'ingresso al parcheggio 14, lato parco, in luogo della struttura 1c e dei servizi della stazione in ambito 1b.;
- o quanto al Lotto 1: area sud-ovest: realizzazione di adeguata "area cani" nell'ambito del verde attrezzato di uso pubblico.

XXXVI. in data 18 dicembre 2015, Savills ha quindi protocollato al Comune di Segrate l'ulteriore proposta la proposta prot. 44496/2015 di modifica degli elaborati di P.I.I. (la "**Proposta Revisione Dicembre 2015**") che pur risultando confermativa dell'impianto generale e dei principi ispiratori della Prima Proposta, ne modifica alcuni aspetti, armonizzando i desiderata rappresentati dall'Amministrazione con gli impegni urbanizzativi residui;

rilevato altresì che

XXXVII. in data 11 settembre 2015, Savills ha richiesto al Comune di Segrate la riduzione dell'importo della polizza fideiussoria prestata a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di stipula della Convenzione urbanistica attuativa in misura pari al valore delle opere fino a quel momento realizzate e collaudate e cioè di Euro € 3.444.050,60 (;

<XVIII. con nota del 5 ottobre 2015, l'Amministrazione comunale ha autorizzato la predetta riduzione degli importi garantiti, richiedendo per contro la produzione di una nuova fideiussione o di un'appendice a quella esistente per la differenza, pari a Euro 2.692.950,00;

considerato che

XXXIX. nelle more delle negoziazioni con Savills, il Comune di Segrate è stato impegnato nella riedizione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Segrate (il "PGT"), a seguito della pubblicazione alla data 27 febbraio 2015, della sentenza del TAR Lombardia, Milano, Sez. II, n. 576/2015 con cui fu accolto - in parte - il ricorso e successivi motivi aggiunti promossi da diversi soggetti privati e alcune onlus per l'annullamento *in parte qua - inter alia* - della deliberazione di Consiglio comunale n. 11 del 14 febbraio 2012, avente ad oggetto l'approvazione degli atti costituenti il PGT;

XL. infatti, a seguito dell'appello (interposto nel marzo 2015, da parte del Comune di Segrate) e all'ordinanza n. 2047/2015 del 13 maggio 2015, con cui fu accolta parzialmente l'istanza cautelare, e nelle more della sentenza di merito, si è insediata una nuova Amministrazione (a seguito di elezioni amministrative tenutesi nel mese di giugno 2015) che ha ritenuto di avviare un procedimento per la revisione del PGT, procedendo così in variante al PGT stesso, al fine di verificare la correttezza del procedimento seguito in fase di approvazione del PGT;

XLI. l'insediamento della nuova amministrazione ha determinato quindi l'adozione della variante al PGT con delibera del Consiglio Comunale n. 24/2016 del 30 maggio 2016, sulla base degli indirizzi deliberati dalla Giunta, con delibera del 28 gennaio 2016, con l'aggiornamento del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (comprendendo anche i principali studi ad essi complementari quali la Componente Geologia, l'ERIR e il PUGS) con il recepimento degli scenari e degli elementi di piano scaturiti ad esito del procedimento VAS e l'adozione della presa d'atto della documentazione di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 77 del 18 maggio 2016;

XLII. tale variante al PGT non ha alcun impatto sull'area e sugli immobili di cui alla Convenzione, ma ha determinato un impegno degli uffici tecnici nella valutazione complessiva degli assetti urbanistici comunali che ha comportato una

dilazione dei tempi di discussione delle istanze di Savills, è in corso di approvazione;

osservato altresì che

XLIII. a seguito di un'approfondita analisi tecnico-economica circa la fattibilità delle soluzioni di cui alla Proposta Revisione Dicembre 2015 - in contraddittorio con l'Amministrazione Comunale - è stata riscontrata l'opportunità di effettuare alcune modifiche alle soluzioni progettuali relative alle opere di interesse generale di cui al P.I.I. che comportano una variazione alle ipotesi quantitative di cui alla Convenzione, determinando quindi l'opportunità di una variante al PII di carattere planivolumetrica e con una rimodulazione degli obiettivi, senza tuttavia alcuna alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I., e con un'incidenza minima sul dimensionamento globale degli insediamenti (ma senza diminuzione alcuna di standard);

XLIV. a tal fine, in data 11 agosto 2016, Savills ha presentato una proposta di variante al P.I.I. (la "**Proposta Definitiva**") assunta al protocollo n. 28849 del Comune di Segrate, i cui contenuti sono dettagliatamente illustrati nella relazione tecnica allegata alla presente (la "**Relazione Tecnica**"), che comprende quanto segue:

(i) in relazione al Lotto 1: modifica di utilizzo di alcune aree limitrofe alla rotatoria di via Caravaggio, con cessione al Comune delle aree denominate come 1b, 1c e 1d. In particolare si prevede che:

a. le aree 1b e 1c (rispettivamente di 170 e 206 mq) siano destinate a piazza ad uso pubblico e spazio di connessione alla stazione ferroviaria;

b. l'area 1d (770 mq) sia destinata a piazza ad uso pubblico e sia dotata di un unico volume contenente i servizi dedicati alla stazione comprensivi di un'area servizi e un punto vendita di biglietti del treno.

I Servizi della stazione e il limitrofo parcheggio (area n. 14), andranno quindi a soddisfare la richiesta di servizi di supporto indotta dalla stazione del passante;

c. una porzione dell'area 1a del Lotto 1 (sul fronte della ferrovia) sia destinata a

parcheggio a raso (con la creazione di 182 posti auto): al fine della relativa realizzazione si prevede l'utilizzo e la sistemazione - previa messa a disposizione dell'area da parte del Comune - di una fascia esterna all'area del P.I.I. (pari a circa 746 mq).

(ii) e ancora in relazione al Lotto 1 (area ovest) in luogo del c.d. Multipiano (introdotta con delibera 122/2010 in variante al P.I.I.) si realizzi un'area a verde attrezzato di uso pubblico pari a circa 3.000 mq (area 9) in cessione al Comune. L'adeguatezza dei parcheggi esistenti e previsti rispetto non solo ai lotti già costruiti ma anche a quelli da realizzare, è ampiamente dimostrata dai dati della Relazione Tecnica (con ampia eccedenza rispetto agli standard normativi: addirittura sarà garantita una disponibilità di 19.657 mq rispetto ai 9.322 richiesti dalla normativa). A completamento, sarà, poi, traslata la fascia privata prevista da P.I.I. sull'area 7b in zona adiacente all'area 9, estendendo il verde pubblico attrezzato fino al confine. Tale soluzione consente alla residenza del Lotto 1 (Segrate Village) un affaccio su area verde attrezzato anziché su un volume multipiano che avrebbe creato problemi di forte ombreggiamento alle unità del Segrate Village esposte a sud e concorre, unitamente alla porzione di area privata non pavimentata, alla generale redistribuzione delle superfici libere e drenanti al fine di un miglioramento generale delle condizioni ambientali e della qualità urbana del contesto.

(iii) in relazione al Lotto 2 si prevede attualmente, in modifica all'assetto planivolumetrico del P.I.I., quanto segue:

a. la razionalizzazione dell'intera area a nord con l'inserimento, a nord-ovest, di un corpo di fabbrica su due livelli (denominato H, di superficie pari a circa 1.100 mq), uno, interrato, a destinazione di parcheggio privato in parte asservito ad uso pubblico, con facoltà di chiusura notturna per motivi di sicurezza

(area 16 - area asservita ad uso pubblico) e uno, a piano terra, a destinazione commerciale; il volume è circondato da una superficie di 914 mq in asservimento al Comune con funzione di piazza pubblica (area 4). La restante parte a nord-est rimarrà adibita a parcheggio (area 13 pari a 2.868 mq per 127 posti auto) in cessione al Comune. La realizzazione di tale parcheggio 13 prevede l'utilizzo di una fascia di circa 470 mq esterna all'ambito del P.I.I.: resta peraltro inteso che, ferma restando la disponibilità comunicata dal Soggetto Attuatore di svolgere la relativa attività (previa messa a disposizione della relativa fascia da parte del Comune), l'onere economico è escluso dagli oneri a carico del Soggetto Attuatore, rimanendo invece a carico dell'amministrazione, con l'intesa che - ove il Comune lo ritenesse opportuno - la relativa realizzazione potrà essere effettuata a scomputo degli oneri di monetizzazione;

- b. la realizzazione di un parcheggio privato interrato a servizio dell'area commerciale ivi prevista (denominato area 16 in interrato all'edificio H), in parte asservito ad uso pubblico (per un'area pari a 820 mq per 30 posti auto, da considerarsi incrementale rispetto al parcheggio indicato in area 13);
- c. la realizzazione della volumetria di edilizia libera in una stecca prospiciente via Caravaggio con conseguente apertura dell'impianto architettonico verso il parco (resta peraltro inteso che, ferma restando la disponibilità comunicata dal Soggetto Attuatore di realizzare tale mutamento, l'onere economico è escluso dagli oneri a carico del Soggetto Attuatore, rimanendo invece a carico dell'amministrazione, con l'intesa che - ove il Comune lo ritenesse opportuno - la relativa realizzazione potrà essere effettuata a scomputo degli oneri di monetizzazione);
- d. l'integrazione della restante superficie commerciale (pari a circa 1.100 mq) nel piano

terra in un corpo a stecca verso via Morandi, con il conseguente sgombero di superficie dedicabile in parte a funzione privata e in parte a piazza pubblica. Tali soluzioni consentono la maggior integrazione delle funzioni previste sul lotto: contatto diretto tra piazza pubblica e parco e rapporto tra i due elementi con la residenza, il commerciale e il direzionale.

(iv) in relazione al Lotto 6:

- a. si conferma lo spostamento del posizionamento dell'asilo nido (originariamente previsto come corpo isolato inserito nel parco del Lotto 1) all'interno del Lotto 6, a piano terra dell'edificio a destinazione residenziale (edificio G di cui *infra*). Tale collocazione garantisce un agevole accesso sia carrabile sia pedonale anche per utenti diversi dai condomini e la presenza di un'adeguata area ricreativa grazie allo spazio verde recintato, a sud dell'edificio, nonché un miglioramento sia sotto il profilo del clima acustico (data dal posizionamento in un'area distante dalla ferrovia) e una collocazione assai più consona sotto il profilo della sicurezza personale;
- b. verrà quindi localizzata in unico corpo di fabbrica (denominato G) la superficie a funzione residenziale convenzionata e residenziale di emergenza abitativa comunale (originariamente prevista sul Lotto 2), che sarà circondato, a sud, da area privata e, a nord-est, in corrispondenza del collegamento con la via Caravaggio, da una superficie di 791 mq in asservimento al Comune con funzione di piazza pubblica (area 15) (mentre nella parte nord del Lotto viene mantenuta la funzione di parcheggio pubblico (area 12) di 2.573 mq per un numero di 109 posti auto) e l'area originariamente prevista nel P.I.I. a verde pubblico attrezzato (area 4) verrà traslata nel Lotto 2 nell'area denominata 2b.

(v) monetizzazioni: quanto alle aree a verde e piazze pubbliche si evidenzia una carenza di standard pari a 7.300 mq che potrà soddisfarsi mediante l'esecuzione di opere ovvero - analogamente a quanto assentito con delibera del Comune di Segrate n. 58/2008 in relazione all'obbligo di realizzare i pannelli fotovoltaici come previsto ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo - potrà monetizzarsi tramite versamento integrale da parte del Soggetto Attuatore dell'importo di Euro 833.222,00 (114,14 €/mq: cifra che è stata ritenuta congrua anche al momento attuale in applicazione dei correnti criteri di valorizzazione delle aree), con pieno assolvimento degli obblighi previsti all'articolo 6.3 lett. a) della Convenzione;

XLV. in relazione al tempo trascorso anche a causa del procedimento di variante al PGT la Proposta Definitiva contiene una richiesta di estensione del termine della durata della Convenzione di ulteriori dieci anni dal momento dell'intervenuto accordo sul nuovo assetto urbanistico e sugli impegni a carico di Savills;

quanto sopra premesso, rilevato, considerato e osservato
si conviene e si stipula

quanto segue

1. Le Parti si danno reciprocamente atto che quanto contenuto nelle premesse forma parte integrante e sostanziale del presente accordo (la "**Convenzione Modificativa**").
2. La presente Convenzione Modificativa integra e, in parte, sostituisce la Convenzione, come successivamente modificata e integrata dalla Seconda Convenzione, dall'Accordo e dall'Accordo Integrativo, restando inteso che ove dovessero porsi questioni di conflitto interpretativo sulle rispettive disposizioni, la presente Convenzione Modificativa dovrà intendersi prevalente rispetto ai precedenti atti.
3. Le Parti si danno reciprocamente atto dell'intervenuta proroga - ad esito dell'entrata in vigore dell'art. 30 comma 3bis del d. l. 21 giugno 2013 n. 69, inserito dall'art. 1, comma 1 della legge 9 agosto 2013, n. 98, in sede di conversione - dei termini della Convenzione alla

data dell'11 aprile 2020 e, con la presente Convenzione Modificativa convengono di prorogare ulteriormente i termini della Convenzione per il termine di 10 (dieci) anni dalla stipula della presente Convenzione Modificativa e cioè sino al _____ 2026. Il termine di cui all'art. 22 della Convenzione deve quindi intendersi sostituito dal presente. Per evitare dubbi interpretativi, si dà atto altresì dell'intervenuta proroga del termine della Seconda Convenzione sino al 12 novembre 2031.

4. Le Parti si danno reciprocamente atto che Savills ha adempiuto agli obblighi dalla stessa assunti mediante la sottoscrizione dell'Accordo Integrativo, avendo realizzato e completato le opere di cui allo Stralcio 1 e allo Stralcio 2 secondo i termini e le condizioni ivi previsti e al Cronogramma allegato e avendo effettuato, nel contraddittorio con l'Amministrazione, la prevista valutazione in merito all'opportunità di dare seguito alle soluzioni progettuali come risultanti dalle delibere di variante al P.I.I. intercorse o, al contrario, in merito alla sussistenza dell'interesse a perseguire nuove soluzioni progettuali e ciò in quanto ha presentato la Prima Proposta in data 26 maggio 2015, nel pieno rispetto del termine di 120 giorni dalla sottoscrizione dello stesso e la Proposta Revisione Dicembre 2015, così come richiesto dalla nuova Amministrazione e, infine, la Proposta Definitiva.
5. La Proposta Definitiva, come dettagliatamente illustrata nella documentazione tecnica allegata sub A., costituendo variante del piano economico finanziario della Convenzione e variante sostanziale al P.I.I. in conformità allo strumento urbanistico generale di cui al PGT (e alla sua variante) segue il procedimento di cui all'art. 87 e all'art. 12 della l. Regionale Lombardia n. 12 del 2005 s.m.i.: su iniziativa degli uffici tecnici del Comune la relativa variante, è stata adottata Comune di Segrate con delibera di Consiglio comunale n. ___ del ___ 2016 e approvata con delibera di Consiglio comunale n. _____ 2016, pur essendo ritenuta conforme alle previsioni del PGT come vigente.
6. Essa ha ad oggetto le modifiche alle soluzioni progettuali relative alle opere private e di interesse

generale di cui al P.I.I. che costituiscono variazione planivolumetrica e rimodulazione del piano economico finanziario del P.I.I., senza alterazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione né incidenza sul dimensionamento globale dello standard normativo quanto alla dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

7. Più in particolare, la Proposta Definitiva, che allega uno specifico computo metrico estimativo (CME) prevede:

(vi) in relazione al Lotto 1: modifica di utilizzo di alcune aree limitrofe alla rotatoria di via Caravaggio, con cessione al Comune delle aree denominate come 1b, 1c e 1d. In particolare si prevede che:

- a. le aree 1b e 1c (rispettivamente di 170 e 206 mq) siano destinate a piazza ad uso pubblico e spazio di connessione alla stazione ferroviaria;
- b. l'area 1d (770 mq) sia destinata a piazza ad uso pubblico e sia dotata di un unico volume contenente i servizi dedicati alla stazione comprensivi di un'area servizi e un punto vendita di biglietti del treno.

I Servizi della stazione e il limitrofo parcheggio (area n. 14), andranno quindi a soddisfare la richiesta di servizi di supporto indotta dalla stazione del passante;

- c. una porzione dell'area 1a del Lotto 1 (sul fronte della ferrovia) sia destinata a parcheggio a raso (con la creazione di 182 posti auto): al fine della relativa realizzazione si prevede l'utilizzo e la sistemazione - previa messa a disposizione dell'area da parte del Comune - di una fascia esterna all'area del P.I.I. (pari a circa 746 mq). A tale specifico riguardo resta peraltro inteso che, ferma restando la disponibilità comunicata dal Soggetto Attuatore di svolgere la relativa attività (previa messa a disposizione della relativa fascia da parte del Comune), l'onere economico è escluso dagli oneri in capo al medesimo Soggetto Attuatore, rimanendo a carico dell'amministrazione, con l'intesa che - ove il

Comune lo ritenesse opportuno - la relativa realizzazione potrà essere effettuata a scomputo degli oneri di monetizzazione;

(vii) e ancora in relazione al Lotto 1 (area ovest) in luogo del c.d. Multipiano (introdotto con delibera 122/2010 in variante al P.I.I.) si realizzi un'area a verde attrezzato di uso pubblico pari a circa 3.000 mq (area 9) in cessione al Comune. L'adeguatezza dei parcheggi esistenti e previsti rispetto non solo ai lotti già costruiti ma anche a quelli da realizzare, è ampiamente dimostrata dai dati della Relazione Tecnica (con ampia eccedenza rispetto agli standard normativi: addirittura sarà garantita una disponibilità di 19.657 mq rispetto ai 9.322 richiesti dalla normativa). A completamento, sarà, poi, traslata la fascia privata prevista da P.I.I. sull'area 7b in zona adiacente all'area 9, estendendo il verde pubblico fino al confine. Tale soluzione consente alla residenza del Lotto 1 (*Segrate Village*) un affaccio su area verde anziché su un volume multipiano che avrebbe creato problemi di forte ombreggiamento alle unità del *Segrate Village* esposte a sud e concorre, unitamente alla porzione di area privata non pavimentata, alla generale ridistribuzione delle superfici libere e drenanti al fine di un miglioramento generale delle condizioni ambientali e della qualità urbana del contesto.

(viii) in relazione al Lotto 2 si prevede, in modifica all'assetto planivolumetrico del P.I.I., quanto segue:

a. la razionalizzazione dell'intera area a nord con l'inserimento, a nord-ovest, di un corpo di fabbrica su due livelli (denominato H, di superficie pari a circa 1.100 mq), uno, interrato, a destinazione di parcheggio privato in parte asservito ad uso pubblico con possibilità di chiusura nelle ore notturne per motivi di sicurezza (area 16 - area asservita ad uso pubblico) e uno, a piano terra, a destinazione commerciale; il volume è circondato da una superficie di 914 mq in asservimento al

Comune con funzione di piazza pubblica (area 4). La restante parte a nord-est rimarrà adibita a parcheggio (area 13 pari a 2.868 mq per 127 posti auto) da cedere al Comune. La realizzazione di tale parcheggio 13 prevede l'utilizzo di una fascia di circa 470 mq esterna all'ambito del P.I.I.: resta peraltro inteso che, ferma restando la disponibilità comunicata dal Soggetto Attuatore di svolgere la relativa attività (previa messa a disposizione della relativa fascia da parte del Comune), l'onere economico è escluso dagli oneri del Soggetto Attuatore rimanendo a carico dell'amministrazione, con l'intesa che - ove il Comune lo ritenesse opportuno - la relativa realizzazione potrà essere effettuata a scomputo degli oneri di monetizzazione;;

- b. la realizzazione di un parcheggio privato interrato a servizio dell'area commerciale ivi prevista (denominato area 16 in interrato all'edificio H), in parte asservito ad uso pubblico (per un'area pari a 820 mq per 30 posti auto, da considerarsi incrementale rispetto al parcheggio indicato in area 13);
- c. la realizzazione della volumetria di edilizia libera in una stecca prospiciente via Caravaggio con conseguente apertura dell'impianto architettonico verso il parco;
- d. l'integrazione della restante superficie commerciale (pari a circa 1.100 mq) nel piano terra in un corpo a stecca verso via Morandi, con il conseguente sgombero di superficie dedicabile in parte a funzione privata e in parte a piazza pubblica. Tali soluzioni consentono la maggior integrazione delle funzioni previste sul lotto: contatto diretto tra piazza pubblica e parco e rapporto tra i due elementi con la residenza, il commerciale e il direzionale.

(ix) in relazione al Lotto 6:

- c. si conferma lo spostamento del posizionamento dell'asilo nido (originariamente previsto come

corpo isolato inserito nel parco del Lotto 1) all'interno del Lotto 6, a piano terra dell'edificio a destinazione residenziale (edificio G di cui *infra*). Tale collocazione garantisce un agevole accesso sia carrabile sia pedonale anche per utenti diversi dai condomini e la presenza di un'adeguata area ricreativa grazie allo spazio verde recintato, a sud dell'edificio, nonché un miglioramento sia sotto il profilo del clima acustico (data dal posizionamento in un'area distante dalla ferrovia) e una collocazione assai più consona sotto il profilo della sicurezza personale;

d. verrà quindi localizzata in unico corpo di fabbrica (denominato G) la superficie a funzione residenziale convenzionata e residenziale di emergenza abitativa comunale (originariamente prevista sul Lotto 2), che sarà circondato, a sud, da area privata e, a nord-est, in corrispondenza del collegamento con la via Caravaggio, da una superficie di 791 mq in asservimento al Comune con funzione di piazza pubblica (area 15) (mentre nella parte nord del Lotto viene mantenuta la funzione di parcheggio pubblico (area 12) di 2.573 mq per un numero di 109 posti auto) e l'area originariamente prevista nel P.I.I. a verde pubblico attrezzato (area 4) verrà traslata nel Lotto 2 nell'area denominata 2b.

(x) monetizzazioni: quanto alle aree a verde e piazze pubbliche si evidenzia una carenza di standard pari a 7.300 mq che potrà in alternativa, soddisfarsi mediante l'esecuzione di opere ovvero - analogamente a quanto assentito con delibera del Comune di Segrate n. 58/2008 in relazione all'obbligo di realizzare i pannelli fotovoltaici come previsto ai sensi dell'art. 2 dell'Accordo - monetizzarsi tramite versamento integrale da parte del Soggetto Attuatore dell'importo di Euro 833.222,00 (114,14 €/mq cifra che è stata ritenuta congrua anche al momento attuale in applicazione dei correnti criteri di valorizzazione delle aree),

con pieno assolvimento degli obblighi previsti all'articolo 6.3 lett. a) della Convenzione;

8. Per quanto riguarda gli obblighi manutentivi delle opere di urbanizzazione realizzate su aree asservite ad uso pubblico, rimangono in capo al Soggetto Attuatore esclusivamente le manutenzioni relative a:
 - a. il parcheggio interrato di cui all'area 16;
 - b. l'area asservita ad uso pubblico facente parte del Lotto 2 (area 6);
9. Savills da una parte e il Comune di Segrate dall'altra parte si impegnano reciprocamente a cooperare tra di loro al fine di raggiungere l'obiettivo di realizzare le residue opere previste dal P.I.I., così come concordate a seguito dell'approvazione della Proposta Definitiva, nel termine previsto dal cronoprogramma ivi allegato (il **"Nuovo Cronoprogramma"**) che sostituisce il Cronoprogramma della Convenzione.
10. Inoltre, il Comune si impegna sin d'ora a svincolare, a fronte della realizzazione delle opere di cui alla Proposta Definitiva, l'importo del corrispondente valore delle fidejussioni prestate in sede di sottoscrizione della Convenzione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria - così come ridotto con nota del 5 ottobre 2015 a seguito dell'approvazione del Certificato di Collaudo Tecnico Amministrativo parziale e definitivo delle opere di cui allo Stralcio 1 e Stralcio 2 - sulla base di conteggi che saranno effettuati in contraddittorio tra le parti e comunicando al soggetto garante l'ammontare dell'importo svincolato.
11. Il Comune, alla luce del nuovo assetto planivolumetrico di cui alla Proposta Definitiva che modifica alcune delle soluzioni di cui alle delibere di Giunta comunale nn. 122/2010 e 49/2012, visto il riassetto complessivo delle aree, revoca l'avvio del procedimento - oggi sospeso - volto all'annullamento delle delibere nn. 57/2008, 122/2010 e 49/2012 e comunicato a Savills con nota del 29 settembre 2014 con cui era stata altresì rappresentata la necessità per l'Amministrazione di dare luogo ad interventi sostitutivi della mancata realizzazione delle opere come risultanti a seguito delle modifiche approvate dalle medesime delibere

mediante l'escussione delle polizze fidejussorie prestate a garanzia della loro realizzazione in sede di sottoscrizione della Convenzione, rinunciando all'escussione delle predette fidejussioni già prestate in relazione alle passate contestazioni e dichiarando rimosso ogni effetto del relativo procedimento ad oggi.

12. Le fidejussioni esistenti, pertanto, posta l'identità in termini di valore delle opere garantite sono considerate perfettamente idonee e direttamente applicabili alle opere previste dalla presente Convenzione Modificativa senza necessità di comunicazione alcuna alla compagnia garante.

13. A fronte della rinuncia da parte del Comune alla prosecuzione del predetto procedimento e all'escussione delle fidejussioni in relazione alle passate contestazioni, Savills si impegna a rinunciare al ricorso pendente avanti il TAR Lombardia promosso contro l'avvio del medesimo procedimento (n.r.g. 3558/2014) a spese compensate, per sopravvenuta carenza di interesse, e l'Amministrazione Comunale si impegna ad aderire a tale rinuncia.

14. Le Parti si danno reciprocamente atto che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio del certificato di destinazione urbanistica che si allega in copia alla lettera _____.

15. Il presente atto è soggetto a imposta di registro in misura fissa.

16. Le spese relative alla stipula della presente Convenzione Modificativa sono a carico del Soggetto Attuatore, fermo restando che l'Amministrazione Comunale terrà a proprio carico le spese di eventuali consulenti tecnici o legali consultati per la relativa sottoscrizione.

Io Notaio

ho letto il presente atto ai componenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono alle ore _____ dispensandomi dalla lettura degli allegati.