



# Foster + Partners

Architettura Engineering  
 Belvedere Inzaghi & Partners  
 GAE Engineering  
 Maserassociati  
 Jones Lang Lasalle  
 J+S  
 Makno  
 Manens-Tifs

Milan Ingegneria  
 Museo della Scienza e della  
 Tecnologia Leonardo da Vinci  
 Sigest  
 Studio Architettura Urbanistica  
 Paolo Pomodoro  
 Studio Tecnico Emanuele Morelli  
 Systematica

Proprietà

**Milano Santa Giulia S.p.A.**  
**Esselunga S.p.A.**

**Comune di Milano**  
**PII Montecity - Rogoredo**  
**Proposta definitiva**  
**di variante**

Progettista

Linee guida per  
 il Regolamento  
 del verde

cod. Aconex

XXX-XXX-XXX-XXX-XXXXX

scala	data	disegnatore	numerazione	num. provenienza	revisione
1:XXXX	Maggio 2021	MSG	PR63	A-000	00



**COMUNE DI MILANO**  
**VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO**  
**RELATIVO ALLE AREE SITE IN LOCALITA' MONTECITY - ROGOREDO**  
**LINEE GUIDA PER IL REGOLAMENTO D'USO DEL VERDE PUBBLICO**  
**(art. 14, Convenzione urbanistica della Variante al PII)**

nell'Ambito del PII in attuazione della Variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Montecity-Rogoredo" (di seguito anche la "**Variante al PII**") definitivamente approvata con Deliberazione di [●] n. [●] del [●], e della vigente Convenzione urbanistica (di seguito, anche, la "**Convenzione**"), sottoscritta con atto a rogito notaio [●] del [●] e in base a quanto previsto dall'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma "Montecity-Rogoredo" approvato con Decreto del Presidente Regione Lombardia [●] - n. [●].

**Tra**

- **COMUNE DI MILANO** con sede in Milano (Mi), Piazza della Scala, n. 2, C.F. 01199250158, (di seguito denominato anche "**Comune**"), in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, il cui verbale - in copia conforme (omessi gli allegati) - si allega alla presente sotto la lettera [●], per il quale interviene il signor [●], nato a [●], domiciliato per la carica ed ai fini del presente atto presso la Residenza Municipale, in Milano, Piazza della Scala, 2, il quale interviene a seguito di espressa autorizzazione contenuta nel provvedimento sindacale n. [●] nella sua qualità di [●];

e

- **MILANO SANTA GIULIA S.p.a.** con sede in Via Bonfadini, n. 148, 20138 - Milano - Capitale Sociale euro 120.000,00 int. vers. - Rea 1692828 - Cod. Fiscale e Partita Iva 03673440966, in persona del signor [●], nato a [●], il [●], C.F. [●], domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di legale rappresentante, munito degli occorrenti poteri, della società (di seguito anche "**MSG**" ovvero il "**Concessionario**" o anche il "**Soggetto Attuatore**");

**Premesso che**

- a) In data [...] è stata approvata la variante al Piano Integrato di Intervento ("**Variante al PII**") denominato "Montecity-Rogoredo", mediante formazione di un Atto modificativo dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 con effetto di variante urbanistica (di seguito, l'"**Atto Integrativo**");
- b) in data [●], (atto Notaio dott. [...] rep. n. [-]), tra i soggetti attuatori privati e il Comune di Milano è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica della Variante al PII (di seguito, anche, la "**Convenzione**");
- c) in questa sede, sono espressamente ed interamente richiamate le premesse della suddetta Convenzione;
- d) con la stipula della Convenzione, avvenuta nelle modalità di cui sopra, MSG si è impegnata, per sé e per i suoi aventi causa, tra l'altro, alla realizzazione a titolo di opera di urbanizzazione, sulle aree oggetto di cessione di cui all'art. 6 della Convenzione medesima, di un Parco urbano, interamente finanziato con le risorse generate dal PII (di seguito, "**Parco**").
- e) il Parco rappresenta un elemento centrale della Variante al PII e realizza l'intento di creare un luogo di aggregazione aperto al pubblico, in grado di offrire opportunità di tipo culturale, artistico, sportivo, di svago, costituendo, grazie alla sua forma unitaria, un polmone verde importante, di scala urbana e non solo di



quartiere, capace di generare valore, non solo ambientale e paesaggistico, ma anche didattico, culturale e sociale;

f) In particolare, il Parco si comporrà indicativamente di:

- a. X zone a tema (descrizione e mq), tra cui indicativamente un'area lacustre di circa [...] mq, comprensiva di uno spazio attrezzato a lungolago e di una spiaggia, aree gioco per bambini, campi sportivi, aree cani e orti urbani, e di un'area pic-nic, per una superficie complessiva di circa [...] mq;
- b. Camminamenti a terra e sopraelevati, attrezzature e aree verdi private asservite all'uso pubblico per una superficie complessiva di circa ... mq;
- c. funzioni e strutture pubbliche e di interesse pubblico e generale (tra cui una Biblioteca, i servizi per il parco, un chiosco e una palestra fronte lago) per una superficie complessiva di circa ... mq, costituiti da spazi accessibili in tutto e/o in parte a specifiche categorie di fruitori, con strutture destinate ad ospitare eventi o programmi culturali e scientifici aperti al pubblico;

g) Il Parco sarà realizzato per x stralci funzionali dal Soggetto Attuatore e dai suoi aventi causa e, di conseguenza, l'apertura al pubblico dello stesso verrà effettuata in fasi progressive. L'apertura al pubblico delle porzioni del Parco progressivamente realizzate sarà condotta durante il periodo di attuazione della Variante al PII a condizione del previo completamento delle opere e della previa cessione delle porzioni del Parco stesse.

#### considerato che

- a) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 dell'11 novembre 2017, è stato approvato il Regolamento d'Uso e Tutela del Verde Pubblico e Privato di Milano;
- b) con deliberazione di Giunta Comunale n. 1020 dell'8 giugno 2018 sono state approvate le Linee di indirizzo per l'individuazione attraverso procedura ad evidenza pubblica di sponsor per la manutenzione e l'attivazione sportiva, ricreativa e culturale di parchi pubblici (le "**Linee di indirizzo comunali**");
- c) L'art. 6 del Regolamento d'Uso e Tutela del Verde Pubblico e Privato di Milano, per come meglio declinato nelle Linee di indirizzo comunali, prevede la possibilità per l'Amministrazione comunale di affidare a persone fisiche o giuridiche, previo espletamento delle procedure previste dalle normative vigenti, l'esecuzione di interventi su aree pubbliche destinate a verde, nonché forme di sponsorizzazione e gestione con possibilità di beneficiare anche dell'esenzione dal pagamento del COSAP;
- d) In particolare, l'art. 6.5 del Regolamento d'Uso e Tutela del Verde Pubblico e Privato di Milano dispone che *"nelle zone urbane di trasformazione, ove si collocano interventi di edilizia residenziale con realizzazione di aree verdi di uso pubblico cedute alla Città a scorporo degli oneri di urbanizzazione, l'Amministrazione comunale stipula accordi e/o apposite convenzioni con i proprietari o aventi causa, per stabilire gli obblighi di manutenzione e i criteri generali di fruizione pubblica"*. Le Linee di indirizzo comunali precisano che *"i soggetti attuatori di piani urbanistici, obbligati per una durata determinata in forza di apposita convenzione urbanistica alla manutenzione di parchi ricompresi nei medesimi piani, possono presentare proposte di sponsorizzazione, che saranno oggetto di apposito avviso pubblico, ai sensi dell'art. 19 del d.lgs. n. 50/2016"*



*e s.m.i., volto a raccogliere eventuali ulteriori manifestazioni di interesse, per attività aggiuntive rispetto a quelle già disciplinate nella specifica convenzione urbanistica, restando a capo dei dirigenti delle Aree competenti la verifica di coerenza e congruità della proposta rispetto agli impegni in essere”;*

**considerato ulteriormente che**

- e) ai sensi dell'art. 14, comma 1, della Convenzione, MSG e i suoi aventi causa si sono impegnati a garantire la copertura integrale dei costi di manutenzione ordinaria, costi idrici ed elettrici del Parco per un periodo di cinque anni decorrenti dal verbale di ultimazione dei lavori, tacitamente rinnovabili come più specificatamente indicato al seguente art. 11, demandando al presente Regolamento d'uso del Verde Pubblico, da stipularsi con il Comune di Milano, la disciplina specifica in merito alla manutenzione ordinaria e alla gestione del verde pubblico;
- f) oltre alla connessione e alla fruizione unitaria degli spazi fisici, il Parco offrirà agli utenti anche una serie di servizi ed eventi di svago e/o culturali che necessitano di coordinamento e programmazione, cosicché, al fine di assicurare l'elevata qualità nell'amministrazione e conservazione del Parco prescritta dalle Linee di indirizzo comunali, è necessario che quest'ultimo sia soggetto ad una gestione unitaria;
- g) con il presente regolamento, dunque, le Parti intendono regolare e disciplinare i principi di governo della manutenzione ordinaria e della gestione delle aree del Parco;
- h) le attività di manutenzione ordinaria e di gestione delle aree del Parco sono delineate sulla base del Piano Economico Finanziario (“PEF”) previsto per queste specifiche attività, riportato nell'appendice della Relazione economica della Variante al PII ed allegato al presente atto

Tutto ciò premesso e considerato, Comune e MSG (in seguito congiuntamente definiti come le “Parti”) convengono e stipulano quanto segue.

**1. PREMESSE ED ALLEGATI**

1.1 Le premesse e gli allegati sono parte integrante del presente Regolamento d'uso del Verde Pubblico (il “Regolamento”) che le Parti dichiarano di conoscere ed accettare.

**2. OGGETTO**

2.1 Il Regolamento applica le previsioni di cui all'articolo 14 della Convenzione.

2.2 Il Regolamento, quindi, ha come oggetto la manutenzione ordinaria e la gestione delle aree destinate a Parco urbano, che comprendono una superficie complessiva pari a circa [...] mq, comprese le attrezzature e le infrastrutture connesse, il tutto come meglio individuato nella tavola n. ... (Allegato sub ...).

2.3 In considerazione dell'unitarietà funzionale e gestionale del Parco e in considerazione dell'impegno assunto da MSG per sé e per i suoi aventi causa ai sensi dell'art. 14 della Convenzione, con il presente atto, le Parti intendono regolare i reciproci rapporti in merito alla manutenzione ordinaria e alla gestione delle aree di proprietà comunale destinate a Parco secondo le condizioni e i termini che seguono.

**3. ATTIVITA' DI GESTIONE**



Con il presente atto, le Parti intendono definire i principi concernenti le attività di manutenzione ordinaria e di gestione delle aree che compongono il Parco, i servizi offerti ai fruitori, nonché le attività promozionali, di sponsorizzazione e di organizzazione di eventi culturali e sociali, sportivi e aggregativi, che potranno essere programmate e realizzate annualmente sulle aree medesime (di seguito, unitariamente indicate come “**Attività di Gestione**”). Le Attività di Gestione dovranno essere programmate sulla base di un piano di gestione predisposto dal Concessionario ai sensi del successivo art. 4 (“**Piano di Gestione**”) e approvato dal Comune di Milano secondo le modalità descritte al successivo art. 5.

Le Attività di Gestione approvate con il Piano di Gestione saranno, quindi, attuate dal Concessionario mediante l'applicazione del presente Regolamento.

### **3.1 Manutenzione ordinaria**

3.1.1 Il Piano di Gestione dovrà garantire il mantenimento di tutte le aree che compongono il Parco in buono stato di ordine, pulizia e decoro mediante le attività di manutenzione ordinaria dei relativi spazi verdi, dei percorsi e camminamenti, delle infrastrutture, degli elementi di arredo e delle strutture che le compongono.

3.1.2 Il Piano di Gestione, dunque, dovrà essere accompagnato da un programma di manutenzione che dettaglierà gli interventi di manutenzione ordinaria e le relative modalità e tempi di esecuzione (il “**Programma di Manutenzione**”). Il Programma di Manutenzione dovrà garantire i servizi manutentivi minimi definiti nell'**Allegato sub [●]**, ferma la possibilità di prevedere – anche in via sperimentale – interventi di manutenzione specifici e/o innovativi su tutte o parte delle aree che compongono il Parco.

3.1.3 Il Programma di Manutenzione avrà ad oggetto tutte le aree e le attrezzature che compongono il Parco (inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il sistema di irrigazione, l'area attrezzata a tema lacustre, le aree pedonali e le passerelle pedonali di connessione e gli spazi verdi).

### **3.2 Servizi ai fruitori**

3.2.1 Il Piano di Gestione dovrà altresì programmare i servizi ai fruitori delle aree incluse nel Parco, fermo restando che dovranno essere previsti e garantiti i servizi minimi inclusi nell'**Allegato sub [●]** e salva, comunque, la possibilità di prevedere – anche in via sperimentale – servizi specifici e/o innovativi che potranno essere inclusi nel Piano di Gestione con riferimento a tutte o parte delle aree che compongono il Parco.

3.2.2 Il medesimo Piano di Gestione potrà inoltre prevedere un servizio di vigilanza e di presidio del Parco, per offrire condizioni di sicurezza e vivibilità, nonché di pubblica quiete anche mediante le attività di pronto intervento. Tali attività comportano un impegno rafforzato, attesa, in via di principio, la mancanza di recinzione che rende il Parco un luogo a fruizione continua, non facilmente controllabile, conseguendone la necessità di prevedere sistemi tecnologici avanzati di sicurezza volti anche alla prevenzione di eventi eversivi. A tale fine, potrà essere previsto un impianto di vigilanza e sicurezza nonché ogni altro strumento o misura opportuno nel rispetto della normativa sulla privacy. Il Comune autorizzerà - per quanto necessario e di competenza – l'eventuale svolgimento delle attività di vigilanza e presidio programmate nel Piano di Gestione.

3.2.3 Le parti danno sin d'ora atto che il Piano di Gestione potrà vietare la permanenza e lo stazionamento di qualsiasi soggetto all'interno Parco nel periodo invernale tra le ore 22:00 e le ore 8:00 di ogni giorno e nel periodo estivo tra le ore 00:00 e le ore 6:00 di ogni giorno.

### **3.3 Attività di promozione e sponsorizzazione**

3.3.1 Al fine dello sviluppo del Parco quale luogo di eccellenza e di innovazione tecnologica e della sua valorizzazione – anche in termini economici – il Piano di Gestione potrà programmare attività di promozione e



sponsorizzazione da attuarsi sulle aree gestite dal Concessionario (quali, ad esempio, donazioni, *membership card*, sponsorizzazioni di attività di vario genere). Tale possibilità si intende complessiva di tutte le correlate attività di analisi, promozione e comunicazione necessarie, attraverso i più opportuni mezzi, ivi inclusa: l'apposizione nel Parco delle strutture di comunicazione; l'adeguamento della segnaletica del Parco, che potrà essere integrata anche con l'indicazione di sponsor; l'individuazione della denominazione del Parco o di sue singole parti anche in abbinamento a soggetti che contribuiscono alla sua gestione e/o manutenzione; la creazione, registrazione ed utilizzo di marchi, simboli, denominazioni e slogan legati al Parco; la conclusione di contratti di sponsorizzazione con soggetti terzi che prevedano l'utilizzo del nome, delle strutture e/o del Parco e delle aree, opere e strutture che lo compongono; la digitalizzazione del Parco, anche tramite apposizione di attrezzature e sistemi di comunicazione e trasmissione, monitoraggio dei flussi, rilevamento e controllo; la gestione e l'utilizzo dei dati raccolti con qualsiasi modalità e strumento nel Parco, fermo il rispetto delle pertinenti normative.

### **3.4 Eventi**

3.4.1 Il Piano di Gestione, infine, dovrà altresì programmare, secondo le modalità già definite dall'art. 14, comma 1, della Convenzione, l'organizzazione di eventi e manifestazioni sulle aree comunali che compongono il Parco, anche con finalità commerciali e a pagamento, attraverso i quali sarà garantita l'animazione del Parco stesso, al fine di renderlo, nel rispetto delle peculiari caratteristiche ed esigenze di conservazione, un luogo vivo e frequentato. In particolare, il Piano di Gestione includerà un calendario di attività civico-culturali (culturali, naturali, di benessere, didattiche, sportive, ricreative, di intrattenimento, sociali) e l'organizzazione di attività ed eventi aperti al pubblico, anche a pagamento, promuovendo le finalità e l'immagine del Parco quale luogo di innovazione, sperimentazione e tecnologia anche mediante esperienze didattiche e valorizzandolo quale luogo di eccellenza e di qualità urbana. Il Piano di Gestione, quindi, conterrà un programma culturale annuale che individuerà, per categoria di eventi, un numero minimo e massimo di eventi che potranno essere organizzati sulle aree del Parco.

## **4. II PIANO DI GESTIONE**

4.1 In considerazione di quanto dedotto precedentemente, il Concessionario assume il compito di redigere il Piano di Gestione per le aree incluse nel perimetro del Parco avente ad oggetto le Attività di Gestione di cui al precedente articolo 3. Il Piano di Gestione avrà validità pari ad anni 5.

4.2 Il Piano di Gestione dovrà anche contenere un Piano Economico-Finanziario che evidenzi gli elementi economici della gestione delle aree pubbliche che compongono il Parco e che sia improntato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario nella gestione delle aree destinate a Parco. In particolare, i costi di manutenzione e di erogazione dei servizi delle aree pubbliche dovranno essere per quanto possibile compensati dai ricavi derivanti dalle attività di sponsorizzazione e dagli eventi programmati sulle medesime aree. Nel caso in cui non sia raggiunto l'equilibrio economico e finanziario in relazione alle aree del Parco, la copertura integrale dei costi derivanti dalla manutenzione ordinaria sarà comunque garantita dal Soggetto Attuatore che in ogni caso non è tenuto a realizzare servizi ulteriori a quelli previsti dall'art. 14 della Convenzione. Qualora le Attività di Gestione relative alle aree pubbliche dovessero comportare maggiori ricavi rispetto ai costi di gestione delle medesime aree pubbliche, tali maggiori ricavi saranno reinvestiti sulle attività di gestione relative alle aree pubbliche del Parco.



## **5. APPROVAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE**

Il Comune di Milano approva il Piano di Gestione entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione effettuata dal Concessionario ai sensi del precedente articolo 4, dopo averne verificato la conformità rispetto alle Attività di Gestione minime definite al precedente articolo 3.

Al Comune spetta la vigilanza ed il controllo sull'attuazione del Piano di Gestione.

## **6. ATTUAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE**

6.1 Il Concessionario dovrà dare attuazione al Piano di Gestione approvato ai sensi del precedente articolo 5 sulle aree pubbliche del Parco. In particolare, il Concessionario realizzerà – direttamente o tramite società appositamente costituita dallo stesso – gli interventi previsti nel Piano di Gestione in relazione alle aree pubbliche cedute.

## **7. IMPEGNI DEL COMUNE**

7.1 Nell'interesse della migliore gestione del Parco, il Comune si impegna a operare e a collaborare con il Concessionario per consentire e agevolare il raggiungimento delle finalità stabilite nella Convenzione e nel presente Regolamento.

7.2 Al fine di consentire al Concessionario lo svolgimento delle Attività di Gestione, il Comune si impegna a mettere a disposizione del Concessionario, per l'intera durata del Regolamento, le aree pubbliche cedute che compongono il Parco, assicurando al Concessionario in via esclusiva l'occupazione, l'uso e la gestione economica delle stesse ai termini e alle condizioni stabilite dal presente Regolamento. Per consentire il raggiungimento economico e finanziario delle Attività di Gestione ed in considerazione dell'obbligo assunto dal Concessionario di garantire la copertura economica e finanziaria dei costi di gestione, anche ai sensi dell'art. 28, lett. o) del Regolamento COSAP di Milano, è disposta a favore del Concessionario l'esenzione dal pagamento del COSAP e/o canoni simili per l'occupazione e lo sfruttamento di tutte le aree incluse nel Parco.

7.3 Per concorrere al raggiungimento degli obiettivi e delle finalità sociali e di interesse pubblico e generale, il Comune si impegna a favorire la realizzazione delle iniziative promosse nel Parco. Qualsiasi intervento o attività del Comune o suo incaricato sulle aree pubbliche che compongono il Parco dovrà essere previamente comunicato al Concessionario e con quest'ultimo concordato, restando esclusi interventi o attività anche nelle aree pubbliche immediatamente limitrofe al Parco, che possano pregiudicare il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario programmato con il PEF.

7.4 In ogni caso, il Comune collaborerà con il Concessionario al fine di consentire allo stesso di dare piena attuazione agli interventi previsti nel Piano di Gestione con riferimento alle aree pubbliche che compongono il Parco, rilasciando tempestivamente – sussistendone i presupposti – le necessarie autorizzazioni amministrative, permessi, nulla osta o simili.

## **8. COPERTURA ECONOMICA E FINANZIARIA**

8.1 Il Concessionario dovrà sostenere i costi derivanti dalle Attività di Gestione del Parco. Al fine di raggiungere l'equilibrio economico e finanziario della gestione aree pubbliche di proprietà del Comune, il Concessionario



avrà titolo ad incassare e trattenere, oltre che i ricavi generati dallo sfruttamento delle aree del Parco, con esenzione del pagamento del COSAP o canone similare.

8.2 Qualora gli introiti derivanti dalle Attività di Gestione riferite alle aree pubbliche che compongono il Parco non siano sufficienti a garantire la copertura integrale dei costi di gestione di cui al comma precedente, tale copertura sarà garantita dal Concessionario, fermo restando che nulla potrà essere chiesto al Comune. Di contro, qualora le Attività di Gestione relative alle aree pubbliche dovessero comportare maggiori ricavi rispetto ai costi di gestione di cui al comma precedente, tali maggiori ricavi saranno reinvestiti sulle attività di gestione relative alle aree pubbliche del Parco.

## **9. CONSEGNA DELLE AREE DEL PARCO**

9.1 Al termine dei lavori di realizzazione del Parco, previo collaudo positivo, le Parti sottoscrivono il verbale di consegna delle aree al Comune con la contestuale messa a disposizione delle aree medesime a favore del Concessionario.

9.2 Con la consegna di tali aree o porzioni sono altresì trasferiti al Concessionario i relativi oneri e le responsabilità in ordine alla custodia, alla gestione e alla manutenzione delle stesse, secondo le modalità previste dal presente atto, in conformità con la Convenzione.

## **10. GARANZIE**

10.1 Per la realizzazione del Parco, il Concessionario provvederà a presentare a favore del Comune garanzie di importo pari al 100% dei costi di manutenzione indicati nell'ultimo Piano di Gestione approvato dal Comune entro 60 giorni dalla sua approvazione.

## **11. DURATA**

11.1 Il presente Regolamento è valido fino al [●] ovvero per 5 anni decorrenti dal verbale di ultimazione dei lavori di realizzazione dell'ultimo degli stralci funzionali di cui è composto il Parco, tacitamente rinnovabili, salva diversa comunicazione del Concessionario da trasmettere almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza, secondo quanto disposto dall'art. 14 della Convenzione.

## **12. FORO COMPETENTE**

12.1 Ogni eventuale controversia dovesse insorgere in merito all'esecuzione della presente convenzione, la stessa sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Milano.

## **13. TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI**

In caso di sostituzione del Concessionario, il nuovo concessionario subentrerà a quest'ultimo in tutti i diritti ed obblighi discendenti dal presente Regolamento, dovendo eventualmente sostituire le fidejussioni prestate ai sensi del precedente articolo 10.

## **[ALLEGATI]**

- Piano manutentivo minimo;



- Elenco dei servizi minimi
- [...]