MANIFESTAZIONE D'INTERESSE





Locazione temporanea di Aree situate nell'ex Scalo Ferroviario di Milano Porta Romana, V.le Isonzo

FERSERVIZI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

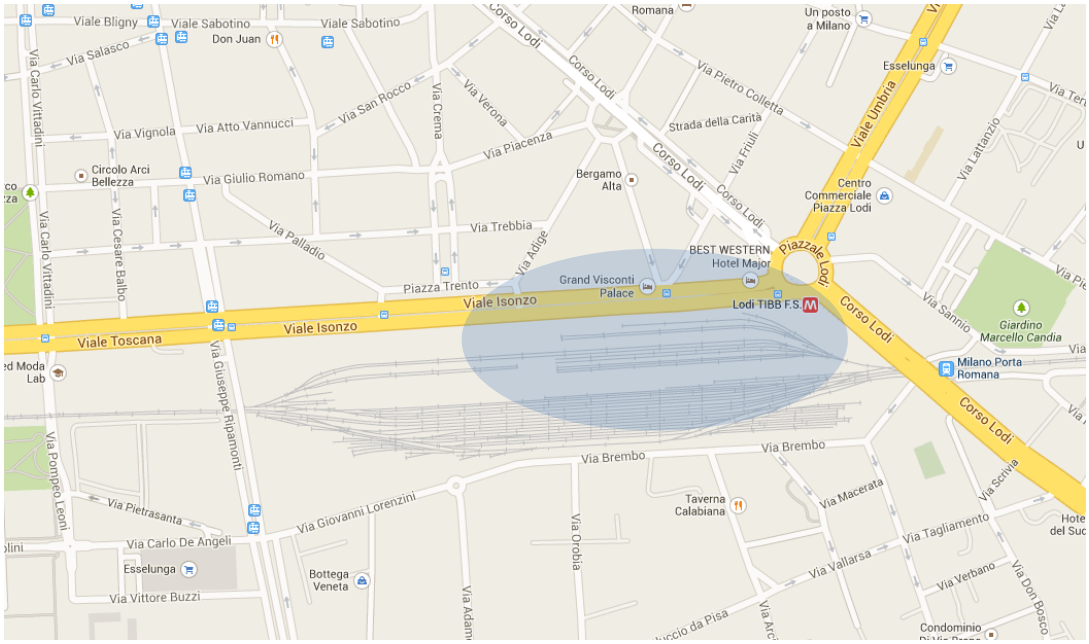
SISTEMI URBANI
GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE

1. Ubicazione

Gli immobili proposti in locazione temporanea costituiti da due porzioni di aree, sono ricompresi nel perimetro dell'ex scalo ferroviario di Milano Porta Romana, lungo la "cintura ferroviaria sud" e sulla circonvallazione esterna che separa il centro dal tessuto di più recente formazione, caratterizzato dalla presenza di fabbricati pluripiano a destinazione residenziale, esercizi commerciali di vicinato e da unità a destinazione direzionale.

L'ex scalo presenta un'ottima accessibilità veicolare con ingresso da Viale Isonzo 11, in prossimità della fermata "Lodi" della Metropolitana Linea Gialla M3.

Le aree dell'ex scalo di Milano Porta Romana risultano ben servite inoltre dalla linea ferroviaria S9 proveniente da Mortara e diretta a Lambrate/Seregno e da alcune linee di filobus ATM (linea 90/91).

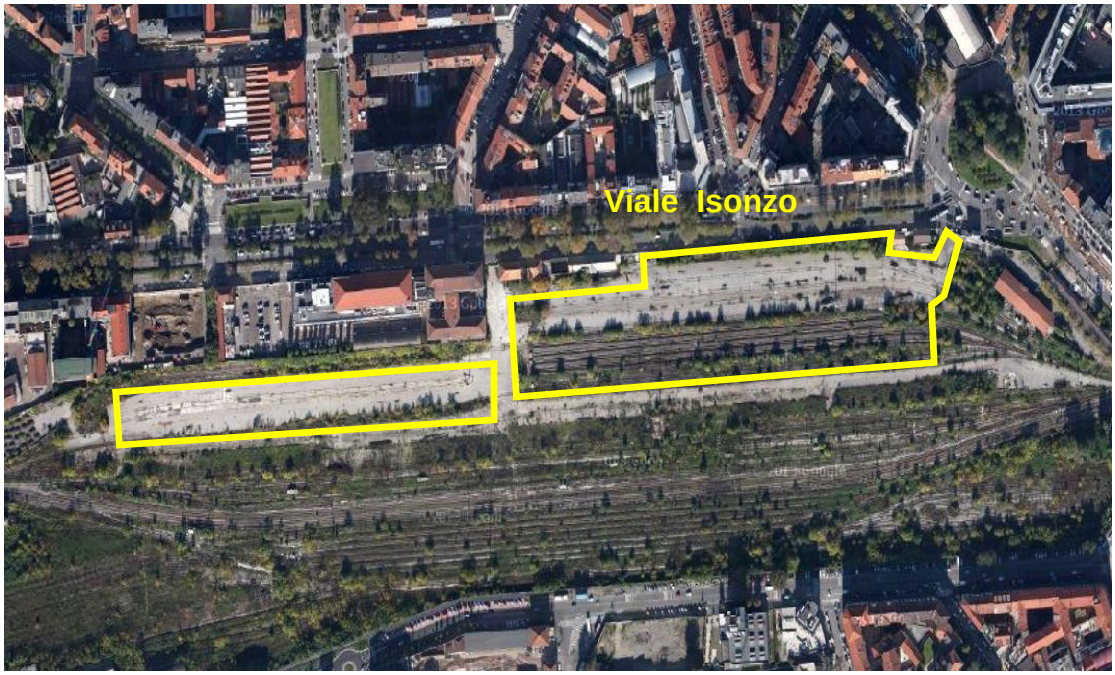


2. Descrizione

Le aree disponibili alla locazione ad uso temporaneo, interamente di proprietà della Società FS Sistemi Urbani S.r.l., assommano complessivamente a 48.500 mq.ca

Le aree risultano scoperte e prive di fabbricati.

Circa 26.000 mq della superficie presenta una pavimentazione industriale in cemento e asfalto.



3. Dotazioni

Successivamente alla Manifestazione di Interesse gli immobili verranno locati nelle condizioni in cui gli stessi si trovano e pertanto il Conduttore dovrà provvedere a sue cure e spese, previa autorizzazione della Società Proprietaria, ad ogni necessaria verifica di agibilità, funzionale, statica e della situazione ambientale di ogni parte degli immobili locati, provvedendo all'esecuzione dei conseguenti interventi di adeguamento degli stessi all'uso per il quale saranno adibiti, nonché di ogni altra attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, in generale, nel rispetto delle vigenti normative in materia di igiene e sicurezza e senza recare danno alla proprietà ferroviaria, né a quella di terzi.
Per quanto riguarda le utenze (elettriche, idriche, ecc.) gli immobili presentano dotazioni minime commisurate alle funzioni storiche degli immobili. Con riferimento agli impianti elettrici, il locatario dovrà provvedere ad installare o adeguare gli impianti in relazione alle proprie esigenze e ad attivarne le utenze, o a concordare con la proprietà l'istallazione di dispositivi per il rilievo dei consumi in caso di impianti e utenze non separabili (contatori acqua ecc.). Sono comunque presenti allacciamenti idrici e cabine elettriche in prossimità degli immobili.

4. Destinazioni

L'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie "ex scali", sottoscritto in data 23 giugno 2017, ha previsto al punto 3 dell'art. 16, in coerenza con quanto indicato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 44 del 14 novembre 2016, che: *"Tali utilizzi temporanei, per periodi da definire in specifica convenzione ai sensi dell'art. 116 del vigente RE, dovranno limitarsi all'insediamento di funzioni non residenziali/ricettive, incluse quelle commerciali, anche mediante l'installazione di strutture amovibili (ai sensi dell'art. 116 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano) o attraverso il riutilizzo delle strutture esistenti, e dovranno privilegiare utilizzi rivolti alle fasce di popolazione giovanile, nonché attività culturali didattiche, ricreative, sportive e di socializzazione e di fruizione degli spazi aperti".*
A tale scopo è stata stipulata in data 13 febbraio 2018 tra il Comune di Milano ed FS Sistemi Urbani un'apposita Convenzione (Allegato 2) che disciplina, richiamando la parte IV, Art. 16 dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle

aree ferroviarie "ex-scali", l'utilizzo temporaneo di alcune porzioni delle aree ferroviarie e di immobili dismessi di proprietà di Fs Sistemi Urbani, site nel Comune di Milano all'interno del perimetro dell'ex scalo di P.ta Romana.

5. Accessi e confinamenti

Le aree oggetto della locazione ad uso temporaneo sono accessibili da Viale Isonzo 11 e da Piazzale Lodi.
All'interno delle aree oggetto della manifestazione di interesse sono presenti linee ferroviarie in esercizio, che richiedono confinamento per garantirne la sicurezza e impedirne l'attraversamento.
Al fine di non pregiudicare la funzionalità dell'esercizio ferroviario ai sensi del DPR 753 del 1980, il locatario dovrà assicurare nel periodo della locazione la tenuta delle recinzioni e dei confinamenti posati.
L'accesso di viale Isonzo costituisce accesso promiscuo anche ad altri utilizzatori delle aree ed alla società Rete Ferroviaria Italiana (RFI), quale gestore dell'infrastruttura ferroviaria.
In sede di sottoscrizione del contratto saranno definite dettagliate indicazioni che dovranno essere rispettate per assicurare l'accesso promiscuo.

6. Vincoli e stato ambientale

Per l'area di Porta Romana è stata avviata la procedura di bonifica, con l'esecuzione del "Piano di caratterizzazione" per individuarne lo stato ambientale. Il conduttore dovrà considerare tale situazione rilevata e attenersi a quanto indicato nel verbale di Conferenza di Servizi del 9 dicembre 2014, che prevede il divieto di "*intraprendere qualunque attività sul sito in oggetto che possa interferire con gli areali di potenziale contaminazione (…)*".
Inoltre l'allegato B punto a) alla Convenzione sopra citata obbliga l'operatore a istallare sulle Aree struttura amovibili e di carattere temporaneo, *"posizionate sulle zone già caratterizzate da pavimentazione cementizia o in asfalto o comunque su parti debitamente isolate dal terreno (mediante pedane, ghiaietto o altro materiale idoneo), che si frappongano tra la superficie praticabile e il suolo sottostante".*

7. Accordi e Convenzioni

Le aree dell'ex scalo ferroviario di Milano Porta Romana sono oggetto di apposita Convenzione stipulata il 13 febbraio 2018 tra il Comune di Milano e FS Sistemi Urbani per la disciplina dell'utilizzo temporaneo delle aree in questione (Allegato 2). Pertanto, ogni attività sarà regolamentata sulla base della citata Convenzione che si richiama in ogni suo punto e costituisce parte integrante e sostanziale della presente Manifestazione di interesse.

8. Documentazione fotografica









MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ferservizi SpA

Società con socio unico soggetta alla attività di direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato Italiane S.p.A. con sede legale in Roma, Piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale Euro 8.170.000,00, interamente versato, R.E.A. n. 741956 codice fiscale/partita IVA e numero d'iscrizione al Registro delle Imprese 04207001001, in nome e per conto di FS Sistemi Urbani S.r.l. (di seguito più brevemente denominata anche "FSSU").

RENDE NOTO

prima di procedere alla locazione temporanea delle porzioni immobiliari site nell'ex Scalo Ferroviario di Milano Porta Romana con ingresso da Viale Isonzo 11, ed interamente di proprietà di FSSU, meglio descritte al punto successivo, che il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati.

Le porzioni immobiliari oggetto della manifestazione di interesse, meglio individuate nell'Allegato 3, sono costituite come segue:

- 48.500 mq. ca. di superfici scoperte, di cui 26.000 mq. ca. pavimentate censite al Catasto Terreni del Comune di Milano foglio 551 particella 76/p e foglio 556 particella 441/p.

All'interno delle aree sopra descritte sarà possibile svolgere le attività e le funzioni indicate all'art. 4 della Convenzione per la Disciplina dell'Utilizzo temporaneo delle aree dell'ex Scalo Ferroviario di Milano Porta Romana (Allegato 2 e di seguito per brevità "la Convenzione") nonché rispettose del documento "Linee guida e prescrizioni per l'Operatore" (allegato B alla "Convenzione"), con espressa esclusione di attività che, per

tipologia di prodotti offerti e per l'attività esercitata, espongano la Proprietà ed in genere il Gruppo FS Italiane al rischio di un danno all'immagine anche con riferimento al Codice Etico del Gruppo FS Italiane.

Fermo restando le dimensioni complessive dell'immobile oggetto di manifestazione, per esigenze della proprietà gli esatti perimetri interessati dalla stessa, potranno subire lievi adeguamenti che saranno comunque precisati prima della formalizzazione della locazione.

1) REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare alla procedura di cui al presente avviso sia le persone fisiche che le persone giuridiche in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'accesso e l'esercizio delle attività proposte.
Non possono essere ammessi a partecipare alla presente procedura tutti coloro che abbiano pendenze economiche verso FSSU o in genere verso il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane o si trovino in situazione di contenzioso verso FSSU o in genere verso il Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane.

2) LA PROPOSTA COMMERCIALE e IL LAYOUT PROGETTUALE

In questa fase i soggetti interessati dovranno presentare un layout progettuale che indichi la durata di interesse della locazione (nell'ambito del limite temporale iniziale di durata della Convenzione di 24 mesi), individuando e evidenziando, ancorché in via preliminare, per le Aree oggetto di manifestazione di interesse:

a) una **vocazione funzionale complessiva** principalmente orientata ad attività culturali, sperimentali, didattiche, ricreative, di spettacolo, anche con spazi per luna park, sportive e di socializzazione, con prevalente attenzione a quelle rivolte alle fasce giovanili e alle famiglie, oltre che per attività di tipo mercatale di prodotti agricoli, e per attività di agricoltura sperimentale (ad esempio idroponica), tenendo in considerazione le richieste espresse dal Municipio 5 attraverso la delibera. n. 32 del 18.05.2017 comprendente manifestazioni ed eventi;
b) la localizzazione e il dimensionamento, nel rispetto della normativa vigente e delle previsioni della Convenzione, delle:
   (i) "**funzioni principali**", che, dovranno richiamare e riferirsi esplicitamente alla vocazione di cui al precedente punto a) e che dovranno prevedere una superficie pari a circa 1.000 mq da dedicarsi a uno spazio mercatale periodico

finalizzato alla valorizzazione delle produzioni agricole del territorio prioritariamente in rapporto con le aziende agricole milanesi presenti nel Parco Sud e una superficie di ca. 6.000 mq da dedicare a funzioni di ludiche e culturali all'aperto;

(ii) "**funzioni secondarie**", ivi incluse quelle di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande, che non potranno essere esclusive e prevalenti in termini di utilizzazione degli spazi o di durata temporale;

c) la localizzazione, all'interno delle aree destinate alle "funzioni secondarie" sub (ii), delle aree eventualmente dedicate ad eventi e manifestazioni a grande affluenza di pubblico, per le quali dovranno essere esplicitate le relative modalità di regolamentazione al fine di evitare fenomeni di disagio per i residenti e al traffico locale;

d) l'individuazione, la localizzazione e il dimensionamento - anche attraverso una o più proposte di tipologia di attività da insediare dimostrando come la loro localizzazione garantisca la più ampia fruibilità per la collettività - delle **funzioni di interesse generale**, da allocare su una superficie pari ad almeno il 15 % della porzione delle aree ad oggi asfaltate corrispondenti a circa 26.000 mq, **garantendo comunque il 10% delle aree che complessivamente verranno concesse in locazione**, all'aperto o ricavate nelle strutture costruite, per attività coerenti con gli indirizzi espressi dal Municipio 5 con la deliberazione richiamata nelle premesse della Convenzione (in particolare prevedendo aree ricreative e strutture dedicate al gioco e allo sport e spazi per attività culturali e formative, quali, a titolo meramente esemplificativo: piste da running, skate-park, campi da gioco, ecc.- orientate soprattutto ai teen-ager e ai giovani - nonché strutture ludico-ricreative per i più piccoli, laboratori per animazione e attività culturali, eventi, punti di aggregazione e percorsi e orti didattici, che potranno anche essere in continuità con le attività simili previste nelle "funzioni principali");

e) la descrizione delle modalità di gestione delle Aree, sia di quelle con funzioni principali e secondarie di cui ai precedenti punti b)i, b)ii, che di quelle di interesse generale di cui al punto d), dimostrando, in particolare, la continuità temporale della fruibilità delle predette Aree, in maniera continuativa per tutta la durata della Convenzione. Per le aree di cui al punto d), la gestione potrà avvenire o in via diretta da parte degli operatori selezionati oppure attraverso sponsorizzazioni o convenzionamenti con soggetti terzi (società sportive, istituti di formazione, associazioni, Onlus, enti ecc.) eventualmente indicati dal Municipio 5 per il tramite della Direzione Urbanistica, Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, entro i tempi indicati dalla

Convenzione per il rilascio del nulla osta al progetto. I suddetti spazi per funzioni di interesse generale dovranno essere adeguatamente allestiti (con materiali e modalità che garantiscano qualità e sicurezza) e con spese a carico dell'Operatore interessato, ed agli stessi dovrà essere data la massima accessibilità in termini di fruizione e tempi di apertura. Per le suddette aree il progetto non dovrà prevedere oneri e costi, anche solo gestionali a carico dell'Amministrazione

e) il **piano degli investimenti** per l'allestimento e la fruizione pubblica di tutte le Aree oggetto della manifestazione di interesse;
f) l'individuazione dei percorsi di accesso alle Aree compatibili con lo stato di fatto dei luoghi circostanti e con le esigenze di sicurezza e ordine pubblico.
g) l'impegno a manutenere e valorizzare le sistemazioni a verde.

I soggetti interessati dovranno altresì indicare il **valore del canone complessivo** – modulo Allegato 1 – che sono disposti a corrispondere per la locazione per un periodo massimo di due anni, tenendo conto di quanto indicato nel layout progettuale, nonché dei possibili interventi necessari che dovranno essere effettuati per rendere l'area idonea all'esercizio dell'attività proposta.

Il canone offerto non potrà essere in ogni caso inferiore ad euro 320.000,00/anno.

FSSU/Ferservizi effettueranno la ricognizione delle proposte presentate dai soggetti interessati sulla base delle informazioni ivi contenute e tenendo conto della Convenzione di cui sopra, al fine di selezionare l'Operatore che abbia validamente offerto il canone complessivo più alto.
L'esito della procedura selettiva sarà comunicato al Comune di Milano, la cui Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica che in Convenzione si è impegnata a fornire il proprio nulla osta al progetto entro il termine di 45 giorni dalla presentazione dello stesso a cura dell'Operatore.
Si precisa sin da ora che la formalizzazione del contratto di locazione tra la Proprietà e l'Operatore selezionato avverrà solo a condizione dell'ottenimento, in forma espressa o tacita, del citato nulla osta.
L'Operatore sarà tenuto a presentare detto progetto al Comune di Milano nel termine massimo di 45 giorni dalla comunicazione dell'esito della presente procedura.
È in ogni caso fatta salva la facoltà di Ferservizi e di FSSU di sospendere o interrompere la presente procedura senza che i soggetti interessati possano avanzare alcuna pretesa.

La ricezione delle manifestazioni di interesse non comporta per Ferservizi/FSSU alcun obbligo o impegno, ivi compreso quello alla locazione, nei confronti dell'interessato, né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di Ferservizi/FSSU a qualsiasi titolo e/o ragione.
Inoltre si precisa sin d'ora che nel periodo transitorio tra l'aggiudicazione e la sottoscrizione del contratto l'Operatore selezionato non potrà vantare nessun diritto sugli immobili proposti in locazione, rimanendo gli stessi nella piena disponibilità della proprietà.

3) SOPRALLUOGO

I soggetti interessati potranno richiedere il sopralluogo per la visita delle Aree mediante apposito appuntamento da concordare, nelle date dal 3 al 21 settembre 2018, con un incaricato di FS Sistemi Urbani scrivendo ai seguenti indirizzi e-mail: **p.tessitore@fssistemiurbani.it; e.leopardi@fssistemiurbani.it** ed indicando un recapito telefonico per un pronto contatto.

4) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

La manifestazione d'interesse dovrà essere presentata conformemente al modulo (Allegato 1) e dovrà pervenire in busta chiusa a **Ferservizi S.p.A**. - **Sede di Milano - Via Breda n. 28 – 20126 Milano** attraverso le seguenti modalità:

- per posta: mediante raccomandata A/R o tramite servizio autorizzato;
- consegna a mano.

La manifestazione d'interesse dovrà pervenire **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 15 ottobre 2018** e riportare la seguente dicitura:

"NON APRIRE – MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA LOCAZIONE TEMPORANEA DI AREE SITUATE NELL' EX SCALO FERROVIARIO DI MILANO PORTA ROMANA, VIALE ISONZO"

Le manifestazioni d'interesse dovranno essere redatte in conformità al modulo (Allegato 1) e sottoscritte da soggetto persona fisica o dal Legale Rappresentante della Società.

Il modulo (Allegato 1) deve contenere:

1) Se presentata da persona fisica, le generalità complete con indicazione della residenza del codice fiscale dell'offerente, e la dichiarazione che non iv sono cause di interdizione e/o inabilitazione ai sensi dell'art.414 c.c. e seguenti;
2) Se presentata da persona giuridica, oltre all'esatta ragione/denominazione sociale ed al codice fiscale e partita IVA, l'indicazione delle esatte generalità del firmatario, munito dei necessari poteri secondo la normativa vigente. A tale ultimo fine, all'offerta dovrà essere allegata copia del documento dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare la società
3) In entrambe i casi l'offerta deve contenere la dichiarazione del soggetto interessato, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, da cui risulti di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per i seguenti reati:
   a) delitti consumati o tentati, di cui agli articoli 416,416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del D.P.R. n. 309/1990, dall'articolo 291-quater del D.P.R. n. 43 del \973 e dall'articolo 260 del D.Lgs n. 152/2006, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione Europea;
   b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
   c) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee;
   d) delitti consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale, reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
   e) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter, e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del Decreto Legislativo 22 giugno 2007, n.109 e successive modificazioni;
   f) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n.24;

g) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

I soggetti interessati dichiarano inoltre ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000:

4) di non essere sottoposti a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt.32 ter e 32 quater del Codice Penale e ai sensi del D.Lgs 231/2001 o relativi certificati;
5) di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
6) di essere in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'accesso e l'esercizio dell'attività commerciale;
7) di non avere pendenze economiche nei confronti di società del Gruppo Fs Italiane;
8) di non trovarsi in una situazione di contenzioso o di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo FS Italiane;
9) di ben conoscere che l'ex scalo ferroviario di Milano Porta Romana è disciplinato, per l'utilizzo temporaneo delle aree in questione, da apposita Convenzione stipulata tra Fs Sistemi Urbani ed il Comune di Milano, della quale accetta termini e condizioni;
10) l'indicazione della attività che si intende svolgere;
11) Il canone complessivo che si intende offrire per la locazione temporanea dell'immobile su descritto;
12) di aver visitato l'immobile, come da attestato di sopralluogo da allegare alla domanda, e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che dovrà essere svolta;
13) l'indirizzo e la e-mail o posta elettronica certificata cui potrà essere trasmessa ogni comunicazione;
14) di avere letto attentamente il contenuto della manifestazione di interesse e di accettare le condizioni che il futuro conduttore dovrà rispettare nelle fasi successive al presente avviso;
15) di essere a conoscenza che lo Scalo è assoggettato a Procedura di Bonifica;
16) di essere ben consapevole che il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse per favorire la partecipazione del maggior numero di soggetti potenzialmente interessati e che è in ogni caso fatta salva la

facoltà di Ferservizi, FSSU di sospendere o interrompere la presente procedura senza che i soggetti interessati possano avanzare alcuna prestazione;

17) di essere ben consapevole che la ricezione delle manifestazioni d'interesse non comporta per Ferservizi/FSSU alcun obbligo o impegno, ivi compreso quello alla locazione, nei confronti dell'interessato né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di Ferservizi/FSSU a qualsiasi titolo e/o ragione;
18) il consenso al trattamento dei dati personali ai fini dell'espletamento della seguente procedura, ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196/2003 e dal Gdpr-Regolamento UE 2016/679.

I reati di cui al precedente n.3) costituiscono causa ostativa alla partecipazione alla procedura, alla stipula e prosecuzione del contratto, quando riguardano anche uno soltanto dei seguenti soggetti:

a) in caso di impresa individuale, il titolare, direttore tecnico (se presente)
b) in caso di società in nome collettivo, i soci, il direttore tecnico (se presente);
c) in caso di società in accomandita semplice, i soci accomandatari, il direttore tecnico (se presente);
d) se si tratta di altro tipo di società o di un consorzio, gli amministratori o in alternativa i membri del consiglio di gestione muniti di potere di rappresentanza; il direttore tecnico (se presente); il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza persona fisica in caso di società con mendo di quattro soci; i documenti di gara possono prevedere che la verifica sia estesa anche ai seguenti soggetti: l'institore (se presente); il direttore generale di cui all'art. 2395 c.c. (se presente); il procuratore che sottoscrive l'offerta e/o il contratto in nome e per conto dell'aggiudicatario, ovvero, ove previsto contrattualmente, assume il ruolo di referente verso il Committente in corso di esecuzione.

Al seguente modulo dovrà essere allegato copia conforme di un documento di identità.

5) ULTERIORI OBBLIGHI DELL'OPERATORE SELEZIONATO

Con la presentazione della Manifestazione di interesse, l'Operatore si impegna a:

a) verificare la fattibilità, agevolare e supportare, per quanto di competenza, progetti che dovessero essere avanzati da soggetti terzi per la realizzazione di una passerella aerea ad uso pedonale o ciclopedonale di superamento della linea ferroviaria, quale opera privata ad uso pubblico temporaneo, da realizzarsi anche

attraverso azioni di sponsorizzazione o fundraising, in previsione delle trasformazioni definitive dell'area;

b) documentare con le modalità condivise con il Comune di Milano la praticabilità degli usi temporanei proposti senza rischi per i lavoratori e i fruitori, nel rispetto delle previsioni del d.lgs. n. 81/2008;

c) considerare le aree interne allo scalo con suolo nudo o non pavimentato evidenziate nell'allegato A della Convenzione non utilizzabili con presenza di persone, secondo il parere dell'Area Bonifiche del Comune, se non previo adeguati interventi per la fruibilità da concordarsi con i competenti uffici comunali.

Allegati:

1. **Modulo manifestazione di interesse (Allegato 1);**
2. **Convenzione per la disciplina dell'utilizzo temporaneo delle aree dell'ex scalo ferroviario di Milano Porta Romana tra FS Sistemi Urbani e Comune di Milano;**
3. **Planimetria delle Aree oggetto della manifestazione di interesse**

Allegato 1

Manifestazione d'interesse per la locazione temporanea di porzioni di aree site nell'ex Scalo Ferroviario di Milano Porta Romana, Viale Isonzo.

a) il/la Sottoscritto/a…….....…..... nato/a a……. prov.… il……....., residente in ……..…… prov. ……., C.A.P. ……. Via/piazza ……, C.F……, Carta d'identità n° ……. Rilasciata dal Comune di ……. in data …….

b) In qualità di ……..…….. della Società.....…….....….....……..... C.F./P.IVA.....…….....…….....….....…….....…….....…

2. che è, in ogni caso, fatta salva la facoltà di Ferservizi e di FSSU, ad insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere o interrompere la procedura senza che per questo l'interessato possa avanzare alcuna pretesa;
3. che la presente manifestazione d'interesse non comporta per Ferservizi/FSSU alcun obbligo o impegno, ivi compreso quello alla locazione, nei confronti dell'interessato né, per quest'ultimo, alcun diritto a qualsivoglia prelazione o prestazione da parte di Ferservizi/FSSU a qualsiasi titolo e/o ragione.

Con la sottoscrizione della presente, l'Interessato espressamente dichiara ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, consapevole delle responsabilità penali in cui incorrerà in caso di dichiarazioni mendaci o non corrispondenti al vero:

- di non aver subito condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per quei reati previsti al punto 4 n. 3) lettera da a) a g) della presente manifestazione d'interesse;
- (*se persona giuridica*): di non essere sottoposto a misure interdittive o cautelari di cui agli artt. 13, 14, 15, 16 e 45 del D.Lgs 8 giugno 2001 n. 231 e di non trovarsi nella condizione di incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 32 ter e 32 quater del Codice Penale e ai sensi del D. Lgs. 231/2001; (*se persona fisica*) di non trovarsi nella condizione di inabilitazione/interdizione;
- di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione e di non essere sottoposto ad altre procedure concorsuali o similari o comunque ad altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività;
- che l'impresa è in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'accesso e l'esercizio dell'attività;
- di non avere pendenze economiche nei confronti di Società del Gruppo FS Italiane;
- di non trovarsi in una situazione di contenzioso, di inadempimento o comunque di non avere in corso contestazioni di qualsiasi natura con società del Gruppo Fs Italiane;
- di aver visitato l'immobile e di averlo trovato di proprio gradimento in relazione all'attività che dovrà essere svolta e a tal proposito allega attestato di visita dei luoghi;
- di essere a conoscenza che lo scalo è assoggettato a Procedura di Bonifica;

- di ben conoscere che l'ex Scalo Ferroviario di Milano Porta Romana è disciplinato, per l'utilizzo temporaneo delle aree in questione, da apposita Convenzione stipulata tra FS Sistemi Urbani e il Comune di Milano, della quale accetta termini e condizioni;
- che le comunicazioni potranno essere inviate mediante raccomandata al seguente indirizzo: …….. e/o mediante posta elettronica certificata: ……

Con la sottoscrizione della presente si rilascia autorizzazione al trattamento dei dati personali ai sensi e per gli effetti degli artt. 23, 26 e 27 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196, il "Codice in materia di protezione dei dati personali".

FIRMA

Da allegare al presente modulo (Allegato 1)

1. Relazione illustrativa e Layout di progetto (comprensivo di indicazioni funzionali e Piano degli investimenti)
2. Attestato di visita dei luoghi
3. Fotocopia documento di identità del firmatario o di un atto idoneo dal quale risulti la sussistenza, in capo al firmatario, del potere di impegnare l'impresa in qualità di titolare o legale rappresentante
4. Visura aggiornata della Camera di Commercio o procura speciale notarile

Milano
Comune di Milano

FS SISTEMI URBANI

CONVENZIONE PER LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZO TEMPORANEO DELLE AREE DELL'EX SCALO FERROVIARIO MILANO PORTA ROMANA

TRA

COMUNE DI MILANO, C.F. 01199250158, con sede in Milano, piazza della Scala n. 2, per il quale interviene l'Arch. Marco Porta nella sua qualità di Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, tale nominato con determinazione del Sindaco del Comune di Milano in data 21 ottobre 2016 P.G. 539014/2016, che agisce in forza dell'art. 107 del decreto legislativo 267/2000 nonché dell'art. 71 dello Statuto comunale ed in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 560 del 27 marzo 2015, di seguito anche il "**Comune**"

e

FS SISTEMI URBANI S.r.l., in seguito anche "FSSU", Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, società con socio unico, con sede legale in Roma, piazza della Croce Rossa n. 1, capitale sociale euro 532.783.501,00, iscritta al Registro delle Imprese di Roma, codice fiscale e Partita I.V.A. 06356181005 – R.E.A. n. 962741, per la quale interviene l'Ing. Enrico Leopardi domiciliato per la carica presso la sede della Società, in forza dei poteri conferitigli con procura notarile con atto registrato il 18 Gennaio 2018 con n..1364 Serie 1T a Roma 3.

FS Sistemi Urbani di seguito, è indicata anche come la "**Proprietà**"

Congiuntamente, il Comune e la Proprietà sono definite, anche, le "**Parti**".

Premesso che:

1. FS Sistemi Urbani S.r.l. è proprietaria delle porzioni di aree e degli immobili dell'ex scalo ferroviario, oggi in corso di dismissione, di Milano Porta Romana, oggetto della presente Convenzione;

2. allo scopo di preservare le aree da situazioni di degrado e di renderle fruibili alla Città nelle more dell'adozione e dell'attuazione degli strumenti urbanistici modificativi dell'attuale destinazione, durante il periodo di Expo 2015 i locatari selezionati dalla Proprietà, attraverso bando, avevano sottoscritto convenzioni con il Comune di Milano, sulla base degli indirizzi approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 560 del 27/03/2015, per le attività di carattere temporaneo da insediare all'interno delle suddette aree;

3. I suddetti usi temporanei previsti dalle apposite convenzioni stipulate con l'Amministrazione Comunale avevano ottenuto riscontri favorevoli determinati sia dalla grande affluenza di pubblico sia dal fatto che quelle aree erano tornate ad essere vive e vissute;

4. il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 44 del 14 novembre 2016, ha approvato le Linee di indirizzo in merito alla trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse individuando, alla lettera h) del deliberato, l'obiettivo di "*prevedere l'uso temporaneo degli spazi come strumento per restituire alla cittadinanza, già nell'immediato, aree non più dismesse e degradate, ma vive e accessibili permettendo altresì l'attuazione per fasi dei complessi programmi urbanistici e anticipando in tal modo una prima disponibilità collettiva delle aree, con particolare riferimento alla realizzazione immediata di aree verdi che possano essere rese fruibili, provvedendo ad un'adeguata sorveglianza e garantendo la sicurezza delle stesse; sul punto dovrà essere coinvolta con continuità la Commissione Consiliare competente*";

5. Il Consiglio Comunale, con la mozione n.144 del 2017, approvata in data 15 giugno 2017, ha evidenziato che:

   "n) poiché il processo di trasformazione degli Scali richiederà tempi non brevi è indispensabile immaginare un percorso che favorisca gli usi temporanei e la riconquista da parte della città di una quota di spazi (aree ed edifici) immediatamente fruibili compatibilmente con le condizioni ambientali dei suoli. L'anticipazione della realtà ha il potere di alleggerire il periodo transitorio verso le soluzioni definitive, aprendo i recinti e mitigando i disagi che deriveranno dall'implementazione dei futuri processi di rigenerazione permanente;

   q) la disciplina degli usi temporanei, ove possibile, potrà anticipare e sperimentare soluzioni, anche funzionali e innovative. Insieme ad attività più remunerative, potranno infatti essere

ricavati spazi per lo sport, la didattica, lo svago, nonché spazi di creatività e lavoro per i giovani. Il coinvolgimento di giovani progettisti, nuovi imprenditori e della comunità locali in tali iniziative potrà facilitare lo sviluppo di start-up, nonché rafforzare le reti di quartiere. Tra le azioni da intraprendere da subito per potere attivare usi temporanei è indispensabile avviare una mappatura delle aree abbandonate immediatamente disponibili per l'uso temporaneo con definizione dell'orizzonte temporale e identificazione degli usi compatibili, l'attivazione delle arre immediatamente disponibili tramite bandi, concessioni e convenzionamenti da parte della Proprietà; l'analisi delle problematiche ambientali e delle implementazioni necessarie ad incrementare le aree disponibili per il riuso a verde pubblico; l'introduzione di fasi di progettazione temporanea nei bandi di concorso per la realizzazione delle singole aree; la semplificazione delle procedure con l'obiettivo di favorire l'implementazione per fasi delle aree coinvolte."

6. In coerenza con quanto indicato dal Consiglio Comunale, l'Accordo di Programma "PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELLE AREE FERROVIARIE DISMESSE, E IN DISMISSIONE, SITE IN COMUNE DI MILANO DENOMINATE: "SCALO FARINI, SCALO ROMANA, SCALO E STAZIONE DI PORTA GENOVA, SCALO BASSO DI LAMBRATE, PARTE DEGLI SCALI GRECO-BREDA E ROGOREDO, AREE FERROVIARIE S. CRISTOFORO", IN CORRELAZIONE CON IL POTENZIAMENTO DEL SISTEMA FERROVIARIO IN AMBITO MILANESE" (l'"**AdP**"), sottoscritto in data 23 giugno 2017 e ratificato dal Consiglio Comunale il 13 luglio 2017, ha previsto alla parte IV dello stesso, le modalità per l'utilizzo temporaneo degli scali ferroviari in pendenza dell'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi;

7. L'art.16 del suddetto Accordo di Programma ha pertanto previsto che:

    1. *"L'obiettivo della disciplina degli usi temporanei, come chiaramente indicato dalla delibera del CC n. 44/2016, è quello di garantire già nell'immediato la presenza di attività pubbliche e private all'interno delle aree oggi dismesse degli ex scali ferroviari, nell'interesse comune dei sottoscrittori e della cittadinanza, al fine di preservarle da fenomeni di degrado e abusivismo conseguenti allo stato di abbandono, metterle in sicurezza e restituirle già in via provvisoria al*

tessuto urbano della città, iniziando a eliminare le principali cesure rappresentate dalle barriere ferroviarie, attraverso forme di permeabilità e fruibilità collettiva.

2. *Comune di Milano e Fs Italiane concordano pertanto che, nelle more dell'approvazione degli strumenti attuativi che disciplineranno in via definitiva le trasformazioni urbanistiche ed edilizie ammesse, per mezzo di specifiche convenzioni disciplinanti l'utilizzo temporaneo delle aree interessate dal presente Accordo di Programma, potranno essere ammesse anche in via temporanea le funzioni previste dalla nuova disciplina urbanistica delle aree, fermo restando il rispetto delle norme di tutela ambientale e delle altre normative vigenti.*

3. *Tali utilizzi temporanei, per periodi da definire in specifica convenzione ai sensi dell'art. 116 del vigente RE, dovranno limitarsi all'insediamento di funzioni non residenziali/ricettive, incluse quelle commerciali, anche mediante l'installazione di strutture amovibili (ai sensi dell'art.116 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano) o attraverso il riutilizzo delle strutture esistenti, e dovranno privilegiare utilizzi rivolti alle fasce di popolazione giovanile, nonché attività culturali didattiche, ricreative, sportive e di socializzazione e di fruizione degli spazi aperti.*

4. *L'utilizzo temporaneo conforme alle convenzioni suddette non comporta l'assolvimento degli obblighi urbanizzativi e procedurali previsti per le opere e i cambi d'uso definitivi.*

5. *Le convenzioni dovranno prevedere a carico dei proprietari e/o dei gestori, da scegliere attraverso bando pubblico: la predisposizione di elaborati progettuali riportanti l'indicazione delle funzioni provvisorie da insediarvi, le opere utili al miglioramento dell'interconnessione con i quartieri antistanti, la destinazione di parte delle aree per funzioni di interesse generale da concordare con l'Amministrazione Comunale e i Municipi interessati.*

6. *Le convenzioni dovranno contenere l'impegno da parte dei proprietari e/o dei concessionari a sostenere i costi degli interventi ritenuti necessari a garantire l'accessibilità delle aree dai quartieri circostanti, nonché spazi riservati ad attività di interesse generale, quali attività culturali, di svago, ecc. indicate dai Municipi per la diretta fruizione della cittadinanza;*

7. *(...omissis...)*

8. *Per gli utilizzi e gli eventi inferiori a 90 giorni, nel caso non siano ancora state sottoscritte le convenzioni di cui ai punti precedenti, sono ammessi interventi ai sensi dell'art.116, comma 3, e dell'art. 6 del Testo Unico dell'Edilizia."*

8. Per quanto riguarda l'ex Scalo Porta Romana, FS Sistemi Urbani, nell'immediato periodo successivo alla ratifica dell'Accordo di Programma, ha già utilizzato la facoltà, prevista dal comma 8 dell'art.16 dell'Accordo stesso, di un utilizzo di porzioni di aree per periodi inferiori ai 90 giorni;
9. Si rende, pertanto, necessario procedere quanto prima a formalizzare, così come previsto nell'Accordo di Programma, una convenzione che regoli l'uso temporaneo delle predette aree, garantendo al contempo la presenza di attività di "interesse generale" e la massima accessibilità.

Premesso altresì che:

10. Il Consiglio del Municipio 5, nel cui territorio ricadono le aree oggetto della presente convenzione, con la deliberazione consiliare n. 32 del 18/05/2017 ha evidenziato i temi di "interesse generale" connessi all'utilizzo temporaneo dell'ex scalo, in attesa della riqualificazione definitiva, che possono essere così sintetizzati:
    a. *al fine di contrastare il degrado urbano generato dalle aree e immobili in stato di abbandono, intervenire urgentemente e in modo duraturo per garantire pulizia, decoro, evitare occupazioni e utilizzi abusivi delle aree e degli immobili ex ferroviari, con particolare riferimento agli immobili presenti tra via Ripamonti e via Lorenzini;*
    b. *inserire attività, funzioni e iniziative in grado di divenire attrattori di socialità e presidio del territorio per gli aspetti legati alla sicurezza, garantendo spazi curati, sicuri e accessibili sull'arco temporale di tutta la giornata e la settimana;*
    c. *promuovere iniziative innovative e di interesse ampio, ad esempio collegate al Salone del Mobile;*
    d. *evitare attività che generano impatti negativi sulla residenza in termini di rumore e inquinamento e congestione di traffico, prevedendo altresì adeguati spazi a parcheggio, con ampie zone di sosta libera;*
    e. *utilizzare gli edifici esistenti, in considerazione del loro valore storico-testimoniale;*
    f. *ampliare le aree a verde, anche in via provvisoria e non necessariamente fruibili, al fine di migliorare le condizioni ambientali, prediligendo specie tipiche del territorio lombardo.*

11. Il Municipio 5 nella medesima deliberazione ha inoltre indicato le attività di maggiore "interesse generale" che dovrebbero essere inserite negli interventi temporanei:

    g. *inserire aree ricreative e per il gioco e strutture per lo sport - quali aree per running, skate park, campi da gioco - orientate ai giovani e alle famiglie con bambini;*

    h. *inserire uno spazio mercatale, per la vendita di prodotti agricoli del territorio, recuperando le tradizioni locali e il rapporto con le aziende agricole milanesi e di Parco sud;*

    i. *valutare la possibilità di creazione di un orto botanico, con funzione didattica.*

12. Con Determina Dirigenziale n.86 del 17.11.2017, l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa della Direzione Urbanistica del Comune di Milano ha approvato lo schema di Convenzione relativa allo scalo di Porta Genova quale schema tipo, quadro di riferimento utilizzabile, con gli opportuni adattamenti, alla specificità dei singoli scali, anche per le successive Convenzioni, con la prescrizione che in tutte le Convenzioni venga previsto tra gli usi di interesse pubblico quanto esplicitato dai Municipi interessati nelle delibere intercorse durante il percorso di partecipazione propedeutico alla sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

13. La presente Convenzione risulta coerente con lo schema di convenzione approvato con la suddetta determina, discostandosene per la sole peculiarità, emerse in sede di attività istruttoria, riguardanti l'interesse pubblico ad una riqualifica rapida ed efficace dell'area di via Lorenzini angolo via Ripamonti.

Premesso, inoltre, che:

14. In data 19 gennaio 2017, l'Area Bonifiche del Comune di Milano ha espresso il proprio parere, che si allega sotto la lettera C, precisando che "... *omissis....sono ammissibili funzioni di tipo commerciale, terziario, produttivo ed artigianale, ivi incluse in particolare la ristorazione, i pubblici spettacoli, gli eventi sportivi, la realizzazione di parcheggi e le manifestazioni a carattere culturale, quali mostre, convegni e similari, a condizione che non vengano interessate aree con suolo nudo, non pavimentato...omissis*".

15. In data 10 maggio 2017, l'Area Bonifiche del Comune di Milano ha aggiornato il precedente parere, con la segnalazione della necessità di sollecitare F.S. Sistemi Urbani

a proseguire nelle verifiche ambientali sulle aree ex scali al fine di valutare maggiormente nel dettaglio la compatibilità degli usi temporanei proposti.

16. La possibilità di utilizzo temporaneo delle aree costituisce anche un'occasione per realizzare nuove opportunità di socialità nel quartiere e spazi puntuali aperti ai cittadini e in particolare ai giovani, così come indicato nelle deliberazioni del Consiglio Comunale e del Municipio sopracitate.

17. La Proprietà conferma che intende cedere in locazione temporanea le aree disciplinate dalla presente Convenzione.

18. La Proprietà conferma che intende individuare, a propria esclusiva cura, i conduttori delle aree tramite l'espletamento di procedure di selezione precedute da un'adeguata pubblicità ed aperte a tutti i soggetti interessati anche al fine di garantire una gestione qualificata delle aree e delle attività temporanee e al contempo il raggiungimento degli obiettivi di rilevanza pubblica indicati dal Consiglio Comunale e Municipale.

19. l'area in prossimità della via Lorenzini angolo via Ripamonti, per la presenza del fabbricato "ex Squadra Rialzo" ivi situato, versa in una situazione di particolare criticità per quanto concerne le frequenti situazioni di occupazioni abusive da parte di persone "senzatetto", con le relative conseguenze in termini di presidio da garantire e dei relativi oneri a carico della Proprietà nonché dei problemi di mantenimento di adeguati livelli di igiene;

20. con ordinanza Sindacale 57 del 2017 il Sindaco del Comune di Milano ha ordinato il ripristino di adeguate condizioni di igiene ambientale presso l'area di via Giovanni Lorenzini 3 angolo via Ripamonti- Ex Scalo Merci Porta Romana;

21. Detta area di Via Lorenzini angolo via Ripamonti potrebbe rappresentare una occasione di recupero per un utilizzo temporaneo nelle more della trasformazione definitiva dell'area di Porta Romana nel suo complesso, considerando peraltro nel caso specifico la necessità di un significativo impegno economico per recuperare e rendere fruibili i fabbricati costituenti la ex Squadra Rialzo ed utilizzare le aree limitrofe, attualmente occupate dai fasci binari dell'ex scalo merci in disuso.

Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1

Premesse

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente atto.

Articolo 2

Oggetto della convenzione

La presente Convenzione disciplina:

a. ai sensi della, parte IV, art. 16, comma 2, dell'Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie "ex -Scali", l'utilizzo temporaneo di alcune porzioni delle aree ferroviarie e di immobili dismessi di proprietà di FS Sistemi Urbani S.r.l., site nel Comune di Milano all'interno del perimetro dell'ex Scalo di Milano Porta Romana (le "**Aree**"), meglio identificate con perimetro [•] nella planimetria di cui all'Allegato A;

b. le modalità di assegnazione in locazione temporanea delle Aree ad uno o più Operatori professionali che saranno selezionati dalla Proprietà con apposite procedure selettive precedute da adeguata pubblicità (gli "**Operatori**");

c. la destinazione ad uso pubblico o di interesse pubblico o, comunque, generale di una parte delle Aree, come meglio indicata ai successivi art. 4.1.1.d) e 4.1.2, con la precisazione che tale destinazione sarà impressa con efficacia temporanea e transitoria per la sola durata del relativo contratto di locazione delle Aree che, comunque, alla scadenza della presente Convenzione le Aree rientreranno nella piena ed esclusiva titolarità della Proprietà senza vincoli, pesi od oneri di sorta.

Articolo 3

Modalità di utilizzo e prescrizioni particolari

Le modalità di utilizzo e le prescrizioni particolari sulle Aree oggetto della presente Convenzione sono indicate al successivo art. 4 e nel documento "Linee guida e prescrizioni per l'Operatore" (Allegato B).

Articolo 4

Obblighi della Proprietà e degli aventi causa (o locatari)

1. La Proprietà, si impegna ad attivare e gestire, a propria esclusiva cura, oneri e spese, per tutte le Aree oggetto della presente Convenzione, procedure selettive precedute da adeguata pubblicità per individuare uno o più idonei Operatori qualificati e in grado di garantire una gestione altamente qualitativa delle Aree, impegnandosi, nel contesto della procedura, a prevedere che:

   1.1 tra i requisiti di partecipazione alla procedura sia posta la presentazione di una relazione illustrativa e un layout progettuale (il **"Progetto"**) che individui ed evidenzi, ancorché in via preliminare, per le Aree messe in gara:

   a) una vocazione funzionale complessiva principalmente orientata ad attività culturali, sperimentali, didattiche, ricreative, di spettacolo, anche con spazi per luna park, sportive e di socializzazione, con prevalente attenzione a quelle rivolte alle fasce giovanili e alle famiglie, oltre che per attività di tipo mercatale di prodotti agricoli, e per attività di agricoltura sperimentale (ad es. idroponica), tenendo in considerazione le richieste espresse dal Municipio 5 attraverso la delibera. n. 32 del 18.05.2017 comprendente manifestazioni ed eventi ;

   b) la localizzazione e il dimensionamento, nel rispetto della normativa vigente e delle previsioni della presente Convenzione, delle:

      (i) "funzioni principali", che, dovranno richiamare e riferirsi esplicitamente alla vocazione di cui al precedente punto a) e che dovranno prevedere una superficie pari a circa 1.000 mq da dedicarsi a uno spazio mercatale periodico finalizzato alla valorizzazione delle produzioni agricole del territorio prioritariamente in rapporto con le aziende agricole milanesi presenti nel Parco Sud e una superficie di ca. 6.000 mq da dedicare a funzioni di ludiche e culturali all'aperto;

      (ii) "funzioni secondarie", ivi incluse quelle di vendita al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande, che non potranno essere

esclusive e prevalenti in termini di utilizzazione degli spazi o di durata temporale;

c) la localizzazione, all'interno delle aree destinate alle "funzioni secondarie" sub (ii), delle aree eventualmente dedicate ad eventi e manifestazioni a grande affluenza di pubblico, per le quali dovranno essere esplicitate le relative modalità di regolamentazione al fine di evitare fenomeni di disagio per i residenti e al traffico locale;

d) l'individuazione, la localizzazione e il dimensionamento - anche attraverso una o più proposte di tipologia di attività da insediare dimostrando come la loro localizzazione garantisca la più ampia fruibilità per la collettività - delle funzioni di interesse generale, da allocare su una superficie pari ad almeno il 15 % della porzione delle aree ad oggi asfaltate corrispondenti a circa 26.000 mq, garantendo comunque il 10% delle aree che complessivamente verranno concesse in locazione, all'aperto o ricavata nelle strutture costruite, per attività coerenti con gli indirizzi espressi dal Municipio 5 con la deliberazione richiamata in premesse (in particolare prevedendo aree ricreative e strutture dedicate al gioco e allo sport e spazi per attività culturali e formative, quali, a titolo meramente esemplificativo: piste da running, skate-park, campi da gioco, ecc.- orientate soprattutto ai teen-ager e ai giovani - nonché strutture ludico-ricreative per i più piccoli, laboratori per animazione e attività culturali, eventi, punti di aggregazione e percorsi e orti didattici, che potranno anche essere in continuità con le attività simili previste nelle "funzioni principali");

e) il piano degli investimenti per l'allestimento e la fruizione pubblica di tutte le Aree messe a bando;

1.2 tra i requisiti di partecipazione alla procedura sia inserita, inoltre, la descrizione delle modalità di gestione delle Aree, sia di quelle con funzioni principali (4.1.1.b.i), sia di quelle secondarie (4.1.1.b.ii), che di quelle di "interesse generale" (4.1.1.d), dimostrando, in particolare, la continuità temporale della fruibilità delle

predette Aree, in maniera continuativa per tutta la durata della Convenzione. Per le aree di cui al precedente punto 4.1.1.d, la gestione potrà avvenire o in via diretta da parte degli Operatori selezionati, oppure attraverso sponsorizzazioni o convenzionamenti con soggetti terzi (società sportive, istituti di formazione, associazioni, onlus, enti, ecc.) eventualmente indicati dal Municipio 5 per il tramite della Direzione Urbanistica, Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, e nei termini temporali di cui al successivo art. 6. I suddetti spazi per "funzioni di interesse generale" dovranno essere adeguatamente allestiti (con materiali e modalità che garantiscano qualità e sicurezza) e con spese a carico degli Operatori, e agli stessi dovrà essere data la massima accessibilità in termini di fruizione e tempi di apertura. A riguardo di queste aree il progetto non dovrà prevedere oneri o costi, anche solo gestionali, a carico dell'Amministrazione;

1.3 la definizione del Progetto presentato dagli Operatori selezionati, in particolare per le "funzioni di interesse generale" di cui al punto 4.1.1.1.d debba essere condivisa da parte degli Operatori stessi con la Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, la quale, nel rispetto dei termini di cui al successivo art.6, potrà:

(i) assumere il parere del Municipio 5 e

(ii) richiedere eventuali modifiche e/o integrazioni al Progetto che dovranno essere recepite dagli Operatori selezionati a condizione che queste non alterino in modo sostanziale l'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti del Progetto medesimo, di cui al punto 4.1.1.e;

1.4 sia prevista l'individuazione dei percorsi di accesso alle Aree compatibili con lo stato di fatto dei luoghi circostanti e con le esigenze di sicurezza ed ordine pubblico;

1.5 il Progetto preveda, nell'ambito degli obblighi di cui al precedente punto 4.1.1., con oneri a carico degli Operatori, l'impegno a manutenere e valorizzare le sistemazioni a verde, anche se in via temporanea, con lo scopo di contrastare il degrado ambientale e sociale delle aree dismesse non fruibili; identificando inoltre

soluzioni, anche mediante interventi distinti, volte alla riqualificazione e utilizzo degli edifici posti fra via Ripamonti e via Lorenzini, in stato di forte degrado.

1.6 Qualora il Progetto non includa le Aree di via Lorenzini 3, di cui all'Allegato A1, per le stesse la Proprietà procederà ad operare nel rispetto delle condizioni di cui al successivo articolo 7.

2. Resta inteso, inoltre, che il Progetto potrà essere oggetto di revisione da parte degli Operatori selezionati in relazione ad eventuali aggiornamenti dello scenario normativo di riferimento, ovvero a specifiche esigenze commerciali ed organizzative dell'Operatore medesimo, fermo restando l'impegno a ripresentare agli Uffici competenti le comunicazioni dovute e il mantenimento delle "funzioni di interesse generale" di cui al precedente punto 4.1.1.d).

3. Sarà onere degli Operatori selezionati richiedere, a propria cura, oneri e spese, tutte le autorizzazioni e le licenze necessarie per l'esercizio delle attività che prevede di insediare richiedendo a tal fine ogni parere e assenso dovuto da parte degli Uffici comunali competenti, ovvero, a titolo meramente esemplificativo, le comunicazioni CIL e CILA, ovvero di SCIA per inizio lavori, i pareri e le autorizzazioni dell'Ufficio Paesaggio, le SCIA per le attività commerciali, di pubblico spettacolo e somministrazione, ecc. Nel caso di realizzazione di nuovi fabbricati provvisori, gli Operatori dovranno fare riferimento all'art. 116 del R.E. vigente alla data di sottoscrizione.

4. Sarà, inoltre, onere degli Operatori selezionati ottenere il nulla osta al Progetto dell'Area Pianificazione e Programmazione Mobilità, per quanto attiene agli aspetti di competenza, e predisporre le relazioni e certificazioni necessarie e, a titolo esemplificativo, quelle relative alle strutture ed impianti installati, al rispetto delle condizioni di prevenzione incendi, sanitarie e igieniche, di impatto acustico, ecc.

5. La Proprietà si impegna, per le superfici per le quali non sia emerso l'interesse da parte di alcun Operatore, a mantenere le stesse in condizioni di sicurezza e sorvegliate attraverso appositi contratti di custodia e manutenzione e nel rispetto dell'art. 20 punto h) dell'Accordo di Programma.

6. La Proprietà si impegna a:

a) verificare la fattibilità, agevolare e supportare, per quanto di competenza, progetti che dovessero essere avanzati da soggetti terzi per la realizzazione di una passerella aerea ad uso pedonale o ciclopedonale di superamento della linea ferroviaria, quale opera privata di uso pubblico temporaneo, da realizzarsi anche attraverso azioni di sponsorizzazione o fundraising, in previsione delle trasformazioni definitive dell'area;

b) fornire gli esiti delle indagini ambientali preliminari o di caratterizzazione dei suoli (a seconda dello stato di avanzamento degli eventuali procedimenti di bonifica), supportando la praticabilità degli usi temporanei senza rischi per i lavoratori e i fruitori, nel rispetto delle previsioni del D.Lgs. n. 81/2008;

c) ad evidenziare, all'interno della Planimetria Allegato A, le aree interne allo scalo con suolo nudo o non pavimentato e quindi non utilizzabili per l'utilizzo con presenza di persone, secondo il predetto parere dell'Area Bonifiche, se non previa pavimentazione.

Articolo 5

Ulteriori obblighi della Proprietà

La Proprietà si impegna, in seguito alla valutazione dell'effettiva rispondenza delle proposte ai requisiti minimi e alle indicazioni di cui all'art.4, a comunicare al Comune di Milano l'esito della procedura selettiva promossa ed il testo del contratto che verrà sottoscritto con l'/gli Operatore/i selezionato/i successivamente all'approvazione, espressa o tacita, del Progetto da parte dell'Amministrazione comunale, nei termini di cui al successivo art. 6.

La Proprietà si impegna a prevedere la rescissione del contratto con il locatario individuato nel caso lo stesso non si attenga, anche in una sola occasione, agli obblighi di cui all'allegato B della presente convenzione.

Articolo 6

Obblighi del Comune di Milano

1. Con riferimento alle indicazioni contenute nel precedente art. 4, in particolare in merito alle funzioni di interesse generale di cui al punto 4.1.1.d la Direzione Urbanistica, Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, acquisito il parere del Municipio 6, si impegna a fornire il proprio nulla osta sul "Progetto" degli Operatori selezionati dalla Proprietà entro 45 giorni dal ricevimento dello stesso, ovvero a fornire, entro lo stesso termine, le proprie richieste di modifica e/o integrazione e/o specificazioni al "Progetto" con particolare attenzione alle funzioni di interesse generale da insediare sulla porzione delle Aree di cui al precedente art. 4.1.1.d). Le suddette richieste dovranno essere recepite dagli Operatori nella misura in cui non alterino in modo sostanziale l'equilibrio economico-finanziario del proprio piano degli investimenti, di cui al punto 4.1.1.e.
2. Decorso il predetto termine di 45 gg. senza alcun riscontro da parte della Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune, il Progetto presentato dall'Operatore selezionato, s'intenderà approvato e la Proprietà potrà procedere con la formalizzazione del contratto di locazione.
3. Resta inteso che la formalizzazione del contratto di locazione tra la Proprietà e gli Operatori selezionati avverrà solo a condizione dell'ottenimento, in forma espressa o tacita, del nulla osta sul Progetto da parte della Direzione Urbanistica Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica del Comune nei termini che precedono.
4. Nel rispetto della normativa e dei Regolamenti vigenti, il Comune si impegna, inoltre, a rilasciare tempestivamente, secondo le procedure stabilite dallo stesso Comune, le autorizzazioni che verranno richieste dagli Operatori selezionati dalla Proprietà per la gestione temporanea delle Aree e necessarie allo svolgimento delle attività proposte.

Articolo 7

Interventi urgenti inerenti immobili di via Lorenzini

Per garantirne il presidio sociale e ambientale, la Proprietà si impegna a identificare soluzioni per gli immobili degradati di via Lorenzini 1, sia facendosi parte diligente e attiva

per la sistemazione nell'ambito del Progetto di utilizzo temporaneo delle Aree di cui alla presente Convenzione, che intervenendo direttamente.

A tal fine, in considerazione del particolare stato di degrado e dell'urgenza di eseguire onerosi interventi di riqualificazione, potrà essere considerata una procedura di assegnazione distinta dagli altri immobili costituenti l'oggetto della presente Convenzione, nonché una gestione autonoma di tali spazi e strutture degradate, anche per tramite di trattative semplificate.

Qualora la Proprietà abbia manifestato la volontà di individuare separatamente e per tramite di procedure semplificate un gestore autonomo, al fine di velocizzare il ripristino definitivo di condizioni ottimali delle aree già oggetto di ordinanza sindacale, l'operatore selezionato dalla Proprietà potrà chiedere alla all'Amministrazione la condivisione del progetto di recupero delle suddette aree, con destinazioni d'uso coerenti con la sola vocazione funzionale dell'area indicata all'articolo 4.1.1.1.a.

Una volta ottenuto il nulla osta dell'Amministrazione, in deroga a quanto previsto dal precedente articolo 4., fatto salvo il comma 4.1.1.1.a, la Proprietà potrà procedere alla contrattualizzazione con l'operatore selezionato.

Inoltre, con la presente Convenzione Comune e Proprietà condividono l'opportunità di prevedere un utilizzo, nelle more del perfezionamento delle procedure di concessione di cui al precedente art.4 o del presente articolo 7, e comunque per un periodo non superiore a 8 mesi, che contempli, oltre a usi temporanei coerenti con la vocazione funzionale di cui al precedente art.4.1.1.1.a, anche un servizio di controllo, pulizia e messa in sicurezza dell'area che eviti il riproporsi situazioni di rischio per la pubblica igiene e sicurezza delle aree limitrofe.

La Proprietà dovrà prevedere la rescissione del contratto di locazione qualora il gestore non ottemperi agli obblighi di pulizia e controllo dell'area di cui all'Allegato A1 e comunque nel caso si ripresentino fenomeni di occupazione abusiva dell'area.

Articolo 8

Condizione sospensiva

Le Parti concordano che le singole obbligazioni reciproche assunte con la presente Convenzione siano sospensivamente condizionate alla formalizzazione tra la Proprietà e gli Operatori selezionati, all'esito della procedura selettiva, di cui al precedente art. 4, del relativo contratto di locazione delle Aree. Ne consegue che, in caso di mancata formalizzazione del/i suddetto/i contratto/i di locazione, le Parti non avranno nulla a che pretendere a qualsivoglia titolo, nei confronti l'una dell'altra, per effetto della presente Convenzione.

Articolo *9*

Fidejussioni

La Proprietà imporrà, all'atto della sottoscrizione dei relativi contratti di locazione, il rilascio da parte degli Operatori di adeguate coperture assicurative RCT/RCO. Al fine dell'ottenimento dei titoli autorizzativi allo svolgimento delle diverse attività programmate sulle Aree, nonché a garanzia degli impegni realizzativi di cui al precedente art. 4.1.55. l'Operatore sarà, inoltre, tenuto a presentare le eventuali garanzie fideiussorie e/o le coperture assicurative richieste dall'Amministrazione Comunale o dagli altri Enti competenti nel rispetto delle norme di legge e regolamentari.

Articolo 10

Rinvio a norme di diritto vigente

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, si fa rinvio alle Leggi e ai Regolamenti in vigore.

Articolo 11

Durata e modifica della Convenzione

La presente Convenzione ha una validità transitoria e una durata di 2 (due) anni decorrenti dalla data di formalizzazione tra la Proprietà e gli Operatori selezionati, all'esito della procedura selettiva, di cui al precedente art. 4, del relativo contratto di locazione delle Aree, eventualmente prorogabile di un ulteriore anno, a seguito di esplicita istanza di

Parte. La presente Convenzione, unitamente ai suoi allegati, dovrà essere allegata alle procedure di selezione degli Operatori per la locazione delle Aree oggetto della stessa.

In considerazione dei costi di ristrutturazione o messa in sicurezza degli immobili degradati, la durata delle attività temporanee relative al sub-ambito A1 di via Lorenzini 3, o parti di esso, saranno prorogate, su istanza motivata della parte, fino ad un massino di anni cinque decorrenti dalla data di formalizzazione tra la Proprietà e gli Operatori selezionati del relativo contratto di locazione delle Aree e comunque non oltre l'approvazione del piano attuativo definitivo dell'Area salvo diversa richiesta motivata del Soggetto Attuatore.

Articolo 12

Foro competente

Per ogni controversia sull'interpretazione, applicazione, risoluzione, decadenza della presente Convenzione e connessi e conseguenti rapporti obbligatori ed economici, sarà competente esclusivamente il Foro di Milano.

Milano, 13 Febbraio 2018

Comune di Milano

FS Sistemi Urbani S.r.l.

ALLEGATI

Allegato A – planimetrie delle Aree oggetto della presente Convenzione

Allegato A1- planimetrie delle Aree relative agli immobili di via Lorenzini

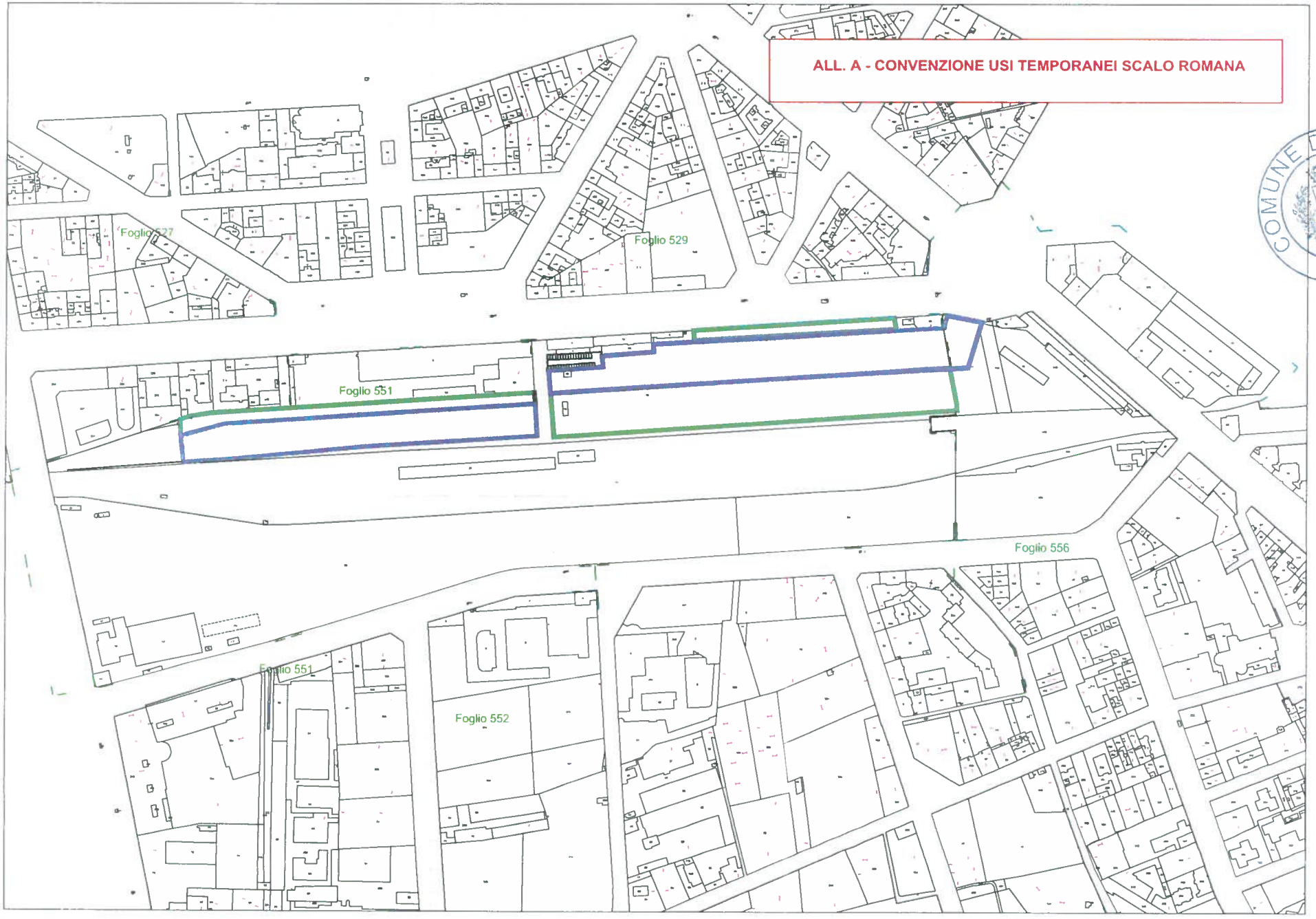
Allegato B – usi ammessi e altre prescrizioni per gli Operatori

Allegato D – Procura Notarile per delega alla firma Ing. Enrico Leopardi

Allegato E Nomina Arch. Marco Porta a Direttore Area Pianificazione Attuativa Strategica P.G. 539014/2016


COMUNE DI MILANO

ALL. A - CONVENZIONE USI TEMPORANEI SCALO ROMANA



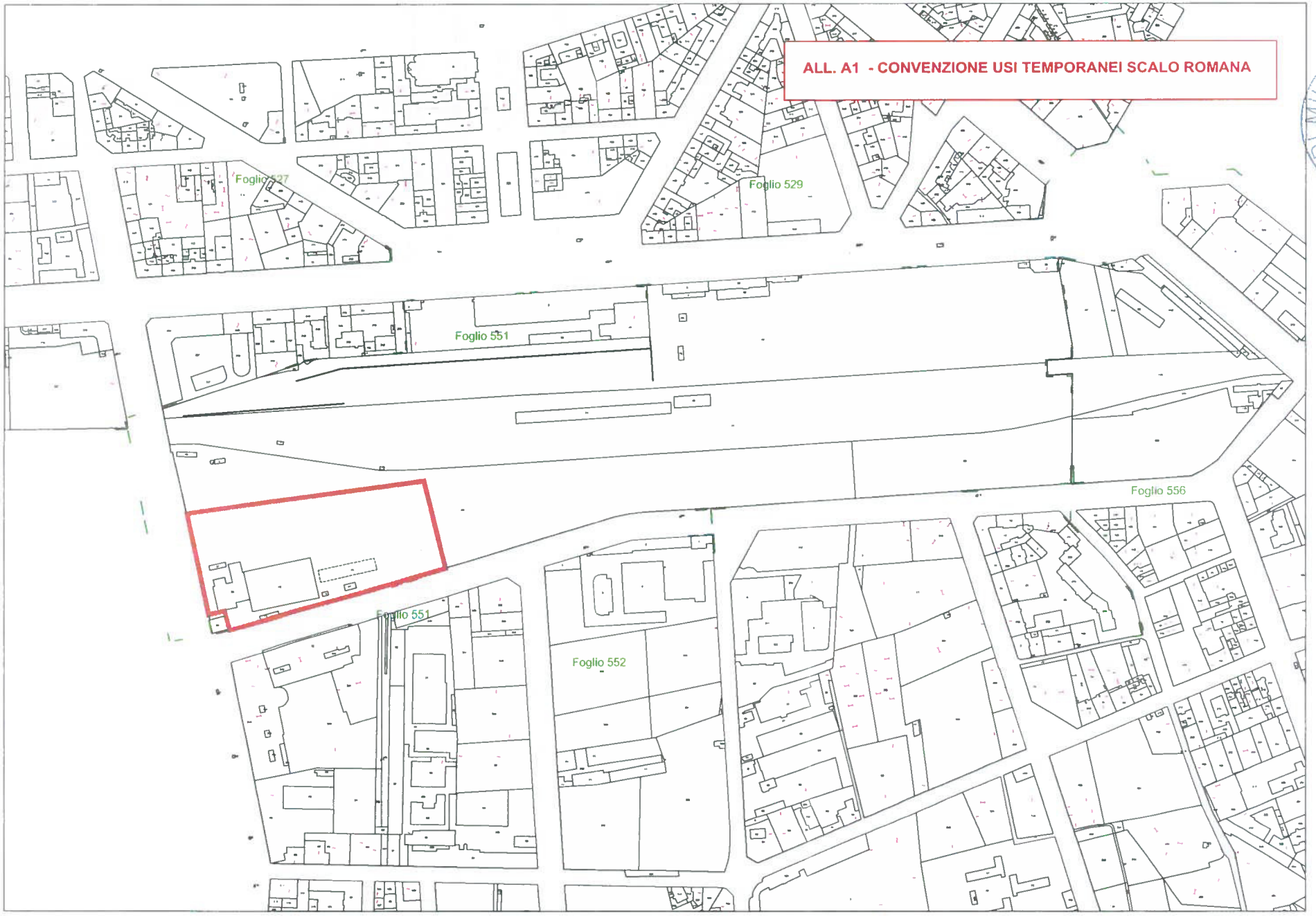
COMUNE DI MILANO

porzione pavimentata

porzione non pavimentata


COMUNE DI MILANO

ALL. A1 - CONVENZIONE USI TEMPORANEI SCALO ROMANA




COMUNE DI MILANO

ALLEGATO B ALLA CONVENZIONE PERLA DISCIPLINA DEGLI USI PROVVISORI DELLE AREE DELL'EX SCALO FERROVIARIO PORTA ROMANA

Linee guida e prescrizioni per l'Operatore

L'Operatore si obbliga:

a) a installare sulle Aree, a propria cura e spese, strutture amovibili (es. palchi, tendostrutture, layers, containers, ecc.), e comunque di carattere temporaneo, posizionate sulle zone già caratterizzate da pavimentazione cementizia o in asfalto o comunque su parti debitamente isolate dal terreno (mediante pedane, ghiaietto o altro materiale idoneo), che si frappongano tra la superficie praticabile ed il suolo sottostante;

b) a destinare detti manufatti provvisori esclusivamente alle attività specificate in sede di Convenzione. E' espressamente esclusa qualsiasi forma di residenzialità, anche di tipo ricettivo (servizi alberghieri e similari), salvo il posizionamento su parte delle Aree, di camper e veicoli assimilabili per un periodo massimo di 48 (quarantotto) ore ai sensi dell'art. 51, commi 9 e 10, della L.R. Lombardia 16 luglio 2007 n. 15;

c) ad assicurare l'assetto relativo all'accessibilità dalla rete viaria (carrabile e pedonale) e alla capacità di sosta, garantendo una quota idonea ai soggetti portatori di handicap, come indicato nella planimetria di progetto allegata;

d) a manutenere a propria cura e spese, nel rispetto dei criteri di decoro, corretta manutenzione, agibilità, idoneità igienico-sanitaria e sicurezza, dette installazioni amovibili per la durata della validità della presente convenzione;

e) a utilizzare la rete di alimentazione elettrica esistente mediante allacciamento temporaneo, salvo utilizzo di generatori d'emergenza silenziati;

f) a non produrre fumi derivanti dall'utilizzo di modalità di cottura di cibo direttamente su fiamma libera, fatti salvi i forni per la cottura a legna dotati di appositi camini e filtri;

g) a regolare la raccolta e il conferimento dei rifiuti con apposito contratto o convenzione con AMSA;

h) ad allacciarsi alla rete di adduzione e smaltimento acque con impianti temporanei collocati in soprasuolo e/o all'interno di condotti esistenti, e senza apportare alcuna manomissione ai suoli;

i) ad assicurare procedure di gestione degli eventi atte ad evitare conflitti con la viabilità esistente, con particolare riguardo alla gestione delle prenotazioni, dell'ingresso e del deflusso del pubblico;

j) a manlevare e tenere indenne il Comune da tutti gli oneri di qualsiasi natura e da qualsiasi responsabilità per danni a cose e/o persone derivanti dalla detenzione delle Aree durante tutto il periodo di durata delle attività oggetto della Convenzione;

k) a garantire la conservazione delle alberature presenti, che non potranno essere sradicate o manomesse, salvo che non sia diversamente autorizzato dagli uffici competenti;

l) a smantellare a propria cura e spese le suddette installazioni amovibili entro 30 (trenta) giorni dal termine del periodo di validità della presente Convenzione;

COMUNE DI MILANO

m) ad allegare la presente Convenzione, siglata tra Comune e FS Sistemi Urbani S.r.l., alla documentazione da sottoporre alla competente Commissione di Vigilanza Pubblico Spettacolo ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni e nulla-osta.

n) A non derogare ai limiti previsti dall'azzonamento acustico.

o) Garantiire, in funzione degli esiti delle indagini ambientali preliminari o di caratterizzazione dei suoli effettuate ai sensi dell'art. 4.7.d della Convenzione tra Amministrazione Comunale e proprietà delle Aree, la praticabilità degli usi temporanei senza rischi per i lavoratori e i fruitori, nel rispetto delle previsioni del D.Lgs. n. 81/2008;



Allegato 3

Planimetria Aree Milano Porta Romana, Via Isonzo.

