



**FNM**

FNM S.p.A.

Protocollo n. 0001780

del 15/09/2011

Spett.le  
Comune di Milano  
Direzione Centrale Sviluppo del  
Territorio  
Via Pirelli, n. 39  
20124 - MILANO



c.a. arch. Paolo Simonetti  
dott. Marco Contini

Anticipata via FAX al n. 02/88466984

**Raccomandata A/R**

**OGGETTO:** Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site in Affori lungo la linea ferroviaria F.N.M.E. sino alla strada provinciale comasina ed al confine con la Villa Litta, in variante al PRG vigente, approvato con Deliberazione del Consiglio comunale del Comune di Milano prot. gen. 594282/2007 n. reg. del. 39/07 e successiva Convenzione attuativa - Vendita aree FNM - FERROVIENORD

Egregi Signori,

richiamato il PII in oggetto, e successiva Convenzione attuativa sottoscritta in data 23 giugno 2010, la presente per comunicare alla spett.le amministrazione comunale che in data 18 aprile 2011, con atto notarile sottoscritto avanti al dr. Enrico Lainati, Notaio in Milano, rep. n. 42546 e racc. n. 18380 (allegato in copia), è stata perfezionata la vendita delle aree edificabili oggetto del Programma a favore dell'acquirente di seguito indicato:

**GDF System S.r.l.**


**Sede legale: Sesto San Giovanni, Via Milanese n. 3**

**num. Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e Codice Fiscale: 03348510961**

In conformità al disposto di cui all'art. 17.2 della Convenzione, si conferma che con la compravendita suddetta è stato effettuato il trasferimento all'acquirente delle obbligazioni assunte da FNM e FN nei confronti di codesto Comune, salve le obbligazioni elencate nell' 13 del Contratto che rimangono in capo a FNM e FN.

Con particolare riguardo alle garanzie, voglia la spett.le amministrazione comunale restituire la garanzia prestata ai sensi dell'art. 16.4 della Convenzione (Polizza fideiussoria bancaria N. 36551/6 rilasciata da UBI Banca Popolare di Bergamo in data 17.12.2009, per l'importo pari ad euro 642.737,04), a seguito dell'avvenuta presentazione di analoga garanzia da parte dell'acquirente.

Cordialmente

  
**FNM S.p.A.**  
**IL PRESIDENTE**  
Dott. Ing. Norberti Achille

N. 42546 di Repertorio

N. 18380 di Raccolta



AGENZIA

DELLE ENTRATE

DI Milano 6

26 aprile 2011

N.ro. 11997 Serie 1 T

Esatti € 504,00

-----ATTO DI VENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaundici, il giorno diciotto del mese di aprile-----

In Milano Piazzale Cadorna 14-----

Avanti a me Dr. Enrico Lainati, Notaio residente in Milano, iscritto presso il locale Collegio Notarile, sono personalmente comparsi i signori-----

NORBERTO ACHILLE, nato a Carate Brianza (MB) il 13 aprile 1944, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene al presente atto in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società FNM S.p.A. con sede legale in Milano, piazzale Cadorna n.14, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA 00776140154, munito dei necessari poteri in forza di delibera in data 15 settembre 2010 che in estratto autentico trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto in mia autentica in data 25 novembre 2010 n. 40026/17307 di rep., ed interviene altresì in qualità di delegato per FERROVIENORD S.p.A. con sede legale in Milano, piazzale Cadorna n.14, Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 006757900151, munito dei poteri necessari in forza di delibera in data 22 settembre 2010 che in estratto autentico trovasi allegato sotto la lettera "B" all'atto in mia autentica in data 25 novembre 2010 n. 40026/17307 di rep., entrambe indicate di seguito anche "parti venditrici";-----

GUIDO DELLA FRERA, nato a Pavia il 12 dicembre 1964, domiciliato per la carica presso la sede sociale, che interviene nel presente atto in qualità di Amministratore della società GDF SYSTEM SRL, con sede legale in Sesto San Giovanni, Via Milanese N. 3, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano e codice fiscale 03348510961, munito dei poteri necessari in forza di atto di nomina del 2 luglio 2007 in seguito, per brevità, indicata anche "parte acquirente", nonché in qualità di Amministratore Unico di GDF Group S.p.A con sede legale in Milano Via San Faustino n. 27 numero di iscrizione al registro delle Imprese di Milano e C.F. 01896780135, munito dei poteri necessari in forza di delibera in data 28.12.2009 che sottoscrive il presente atto in qualità di obbligata solidale ai sensi dell'art 16 che segue;-----

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,-----

-----PREMESSO-----

a) che FNM S.p.A. è proprietaria delle aree comprese

16276

9

DR. ENRICO LAINATI NOTAIO

VIA CUSANI, 1 - 20121 MILANO - TEL. 02.80683-1 R.A.





nella unità di Intervento Nord del Programma Integrato di Intervento Affori (di seguito PII Affori) individuate in colore arancione e grigio lettera A e lettera E nella planimetria allegata sub C) al preliminare di compravendita in mia autentica in data 25 novembre 2010 n. 40026/17307 di rep., registrato a Milano 6 il 26/11/2010 al n. 11963 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 29/11/2010 nn. 71093/46072 col quale atto FNM e Ferrovienord S.p.A. hanno promesso in vendita a GDF Group S.p.A. gli immobili suddetti, e di seguito individuate, secondo l'attuale frazionamento, nella planimetria allegata sub A al presente contratto;-----

b) che Ferrovienord S.p.A. è proprietaria delle aree comprese nella unità di intervento Nord del PII Affori, individuate in colore giallo e colore verde con le lettere B e C nella planimetria allegata (sub C) al suddetto preliminare di vendita, e di seguito individuate, secondo l'attuale frazionamento, nella planimetria allegata sub A al presente contratto;-----

c) che con deliberazione del Consiglio Comunale di Milano del 28 giugno 2007, n. 39, è stato approvato il Programma Integrato di Intervento AFFORI avente ad oggetto, tra l'altro, le aree sopra indicate di cui sono proprietarie FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. (di seguito, "Deliberazione");-----

d) che in data 23 giugno 2010, con atto a mio rogito Rep. n. 37560/16340, registrato a Milano 2 il 14/7/2010 al n. 30544 Serie 1T, trascritto a Milano 1 il 16/7/2010 ai nn. 43327/27552 e 43326/27551, il Comune di Milano ha stipulato una convenzione attuativa con FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. in quanto proprietarie delle aree relative alle Unità di Intervento Nord e con Gecofin s.r.l. società unipersonale in quanto proprietaria delle aree relative alla Unità di Intervento Sud (di seguito, "Convenzione") allegato "E" al suddetto preliminare di vendita.-----

Tutto ciò premesso e ritenuto, si conviene e stipula di comune intesa quanto segue-----

#### -----ARTICOLO 1-----

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo (di seguito il "Contratto").---

#### -----ARTICOLO 2-----

Con la stipula del presente Contratto, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A., come sopra rappresentate, cedono, trasferiscono e vendono a GDF SYSTEM SRL che, a mezzo del suo rappresentante legale, accetta ed acquista, le aree comprese nella Unità di Intervento Nord del PII Affori richiamato in premessa e contrassegnate catastalmente come segue:-----

a) Aree di proprietà FNM: -----



CATASTO TERRENI-----

foglio 39-----

mapp. 169 ett. 0.20.20 (già 169/a ett. 0.20.26) Ente  
Urbano senza reddito-----  
mapp. 734 ett. 0.01.40 (già 169/b ett. 0.01.41) Ente  
Urbano senza reddito-----  
mapp. 740 ett. 0.65.76 (già 357/a ett. 1.46.32 parte)  
Seminativo - classe unica - R.D. € 39,06 - R.A. € 37,36  
mapp. 738 ett. 0.07.00 (già 358/a ett. 0.07.16 parte)  
Ente Urbano senza reddito-----  
mapp. 361 ett. 0.17.66 (già 361/a ett. 0.18.17) Ente  
Urbano senza reddito-----  
mapp. 362 ett. 0.01.00 Orto Irriguo - classe 2 - R.D.  
€ 2,83 - R.A. € 1,03 -----  
mapp. 692 ett. 0.19.06 (già 363/a ett. 0.20.55 parte)  
Orto Irriguo - classe 2 - R.D. € 53,94 - R.A. € 19,69  
-----



CATASTO FABBRICATI-----

foglio 39-----

mapp. 169 area urbana - categoria F/1 mq 2.020-----  
mapp. 734 area urbana - categoria F/1 mq 140-----  
mapp. 738 area urbana - categoria F/1 mq 700-----  
mapp. 361 area urbana - categoria F/1 mq 1.766-----  
COERENZE IN CONTORNO AI MAPP. 738 E 740:-----  
mapp. 736, 739, 741, 667, 673, 683, 684, 670, 680 e 737  
tutti del foglio 39.-----  
COERENZE IN CONTORNO AI MAPP. 169, 361, 362, 692 E 734:  
mapp. 733, 731, 730, 729, 727, 724, 685, 693, 688, 695,  
696, 697 e 698 del foglio 39, mapp. 29, 251 e 366 del  
foglio 40.-----  
Salvo errori e come in fatto.-----

**b) Aree di proprietà di Ferrovienord S.p.A.:** -----

CATASTO TERRENI-----

foglio 39-----

mapp. 724 ett. 0.17.30 (già 360/a ett. 0.16.38 parte e  
360/b ett. 0.03.59 parte) Ferrovia sede propria-----  
mapp. 727 ett. 0.26.10 (già 375/a ett. 0.27.54 parte e  
108 ett. 0.00.38 parte) Ferrovia sede propria-----  
mapp. 729 ett. 0.01.70 (già 376/a ett. 0.01.75) Ferro-  
via sede propria-----  
mapp. 731 ett. 0.01.60 (già 376/c ett. 0.01.57) Ferro-  
via sede propria-----  
mapp. 732 ett. 00.00.18 (già 378/b ett. 00.02.48 parte)  
Ente Urbano senza reddito-----  
foglio 40-----  
mapp. 366 ett. 0.27.10 (già 338/c ett. 0.28.70 e 42/a  
ett. 0.00.95) Ente Urbano senza reddito-----

CATASTO FABBRICATI-----

foglio 39-----

mapp. 732 area urbana - categoria F/1 mq 18-----



foglio 40-----  
mapp. 366 area urbana - categoria F/1 mq 2.710

COERENZE IN CONTORNO:-----

mapp. 725, 723, 378, 701, 685, 693, 692, 362, 169, 733,  
730, 728, 734, 726, 686 e 687 del foglio 39, mapp. 29,  
30, 37, 367, 365, 369 del foglio 40.-----

Salvo errori e come in fatto.-----  
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6  
giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara che  
non sono intervenute modificazioni degli strumenti ur-  
banistici successivamente alla data del rilascio dei  
certificati di destinazione urbanistica che in origina-  
le si allegano al presente atto sotto la lettera "B". -  
Con la vendita delle aree vengono trasferiti alla so-  
cietà acquirente i diritti edificatori attribuiti dal  
PII per l'intera Unità di Intervento Nord, per comples-  
sivi mq. 27.707 di slp, destinati ad attività commer-  
ciali (esercizi di vicinato) e funzioni compatibili,  
nonché ad attività ricettive e terziarie.-----

Inoltre viene trasferita alla parte acquirente la fa-  
coltà prevista dalla Convenzione all'art. 2.2.1. di ac-  
quisire ulteriore volumetria pari a mq. 5.097 di slp  
per funzioni ricettive, residenziali e commerciali,  
realizzando una struttura a ponte sovrastante la sta-  
zione ferroviaria che connetta le aree poste sui due  
lati della ferrovia.-----

Le aree sopra indicate comprendono oltre alle aree fon-  
diarie destinate alla edificazione, anche aree da cede-  
re al Comune di Milano in quanto destinate a standard,  
per le quali la parte acquirente assumerà gli obblighi  
previsti dalla Convenzione 23 giugno 2010, come meglio  
chiarito al successivo art. 13.-----

-----ARTICOLO 3-----

GDF SYSTEM SRL dichiara di essere pienamente a cono-  
scenza di ogni contenuto del PII Affori approvato con  
deliberazione del Consiglio Comunale di Milano in data  
28 Giugno 2007, n. 39, nonché del testo definitivo del-  
la Convenzione attuativa e dei relativi allegati, sti-  
pulata con il Comune di Milano in data 23 Giugno 2010  
con mio Atto da FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. in  
quanto proprietarie delle aree relative alla Unità di  
Intervento Nord e da Gecofin s.r.l. Società Unipersona-  
le in quanto proprietaria delle aree relative alla Uni-  
tà di Intervento Sud.-----

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza  
che nella Convenzione è previsto che ogni soggetto At-  
tuatore sviluppi in modo autonomo le aree di sua pro-  
prietà.-----

La parte acquirente dichiara in particolare di conosce-  
re che nelle premesse della convenzione si dà atto che



i Soggetti Attuatori hanno contestato mediante ricorso al TAR Lombardia l'applicabilità al PII dei nuovi oneri di urbanizzazione approvati con delibera del Consiglio Comunale del 21 Dicembre 2007 N. 73, e si esprime l'ipotesi di procedere ad una ulteriore variante del PII allo scopo di riequilibrare i criteri di fattibilità garantiti dalla relazione finanziaria.-----



Con riferimento al suddetto ricorso, inoltre, le parti concordano che sin dalla sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita in mia autentica in data 25 novembre 2010 n. 40026/17307 di rep., la parte acquirente è subentrata nella gestione del ricorso assumendo ogni decisione in merito e le relative spese legali di assistenza e difesa.-----

FNM e FerrovieNord si impegnano a sottoscrivere eventuali atti di rinuncia che GDF SYSTEM SRL concordi con il Comune di Milano.-----

I costi di difesa e legali inerenti al ricorso sino al 25 Novembre 2010 sono a carico di FNM/FERROVIENORD.-----

FNM/FERROVIENORD dichiarano di avere presentato - in accordo con il promissario acquirente - una istanza di variante al PII al Comune di Milano in data 8 Ottobre 2010 prot. FNM 1880, con successive integrazioni in data 26 Novembre 2010 prot. FNM 2202 e 26 Gennaio 2011 prot. FNM 146. Nella istanza si chiede venga consentito il passaggio senza limitazioni quantitative tra le destinazioni funzionali indicate nella normativa di variante, nonché una maggiore flessibilità nella applicazione delle regole morfologiche e delle altezze degli edifici, sulla base degli elaborati grafici e prescrittivi allegati alla seconda istanza. -----

Le parti precisano, poi, che nel caso di approvazione della variante, gli ulteriori standard eventualmente richiesti o la loro monetizzazione saranno a carico di GDF SYSTEM SRL.-----

#### -----ARTICOLO 4-----

La vendita complessiva delle aree da parte di FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. avviene a corpo e non a misura al prezzo concordemente stabilito dalle parti in € 14.000.000,00 (quattordicimilioni/00), oltre IVA.----

Ai sensi e per gli effetti della Legge del 4 agosto 2006 n. 248, le parti, consapevoli delle sanzioni penali previste dagli articoli 3 e 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, dichiarano, sotto la propria personale responsabilità, che il prezzo suddetto verrà pagato come segue:-----

a) € 1.000.000,00 (unmilione/00), oltre IVA, in data odierna, di cui euro 530.600,00 (cinquecentotrentamila-seicento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 469.400





(quattrocentosessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD, come da copie degli assegni circolari qui allegati sotto la lettera "D";-----  
b) € 1.000.000,00 (unmilione/00), oltre IVA, di cui euro 530.600,00 (cinquecentotrentamilaseicento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 469.400 (quattrocentosessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro il 18 aprile 2012;-----  
c) € 1.000.000,00 (unmilione/00), oltre IVA, di cui euro 530.600,00 (cinquecentotrentamilaseicento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 469.400 (quattrocentosessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro il 18 aprile 2013;-----  
d) € 1.000.000,00 (unmilione/00), oltre IVA, di cui euro 530.600,00 (cinquecentotrentamilaseicento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 469.400 (quattrocentosessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro 18 aprile 2014;-----  
e) € 2.000.000,00 (duemilioni/00), oltre IVA, di cui euro 1.061.200,00 (unmilionesessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 938.800,00 (novecentotrentottomilaottocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro il 18 aprile 2015;-----  
f) € 3.000.000,00 (tremilioni/00), oltre IVA, di cui euro 1.591.800,00 (unmilionequattrocentonovantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 1.408.200,00 (unmilionequattrocentottomilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro il 18 aprile 2016;-----  
g) € 5.000.000,00 (cinquemilioni/00), oltre IVA, di cui euro 2.653.000,00 (duemilioneisessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FNM ed euro 2.347.000,00 (duemilioneisessantannovemilaquattrocento/00) oltre IVA a favore di FERROVIENORD entro il 18 aprile 2017.-----  
Ai sensi della Legge 445/2000 le parti dichiarano di non essersi avvalse di alcuna opera di mediazione.-----

-----ARTICOLO 5-----

Il parcheggio di interscambio previsto all'art. 5.1. della Convenzione verrà realizzato direttamente da FerrovieNord e ubicato in sottosuolo sui mappali 739, 741 e 742 del foglio 39 che di conseguenza verranno mantenuti in proprietà di FNM e ceduti o asserviti ad uso pubblico a favore del Comune di Milano, al solo livello del suolo, entro il termine previsto dalla Convenzione. Resta a carico di GDF SYSTEM SRL la sistemazione dell'area in superficie con opere di urbanizzazione secondaria a verde e arredo.-----  
Spetta a FerrovieNord la presentazione al Comune di Milano della richiesta di permesso di costruire del parcheggio di interscambio, concordando le parti che la





diversa collocazione del parcheggio di interscambio non comporta variante del PII ai sensi dell'art. 14, comma 12, della Legge Regionale 11 Marzo 2005 N. 12 non essendo modificate le caratteristiche tipologiche edificatorie, né il dimensionamento globale degli insediamenti, né le aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale.

Le parti presteranno reciprocamente la massima collaborazione e il coordinamento sia in fase progettuale sia in quella esecutiva, anche per le eventuali necessità di cantierizzazione, anche concedendo reciprocamente l'accesso ai mezzi di cantiere.

Nell'ipotesi in cui il Comune di Milano non dovesse acconsentire ad una ubicazione del parcheggio di interscambio differente rispetto a quella prevista nella Convenzione, le parti si impegnano a definire le modalità realizzative dello stesso entro sei mesi dalla comunicazione del diniego.

#### ARTICOLO 6

Le parti venditrici dichiarano e garantiscono che le aree oggetto di cessione sono franche e libere da oneri reali, vincoli, privilegi per imposte ordinarie e straordinarie, ipoteche, diritti di prelazione con efficacia reale, comunque diritti prevalenti di terzi in genere, gravami qualsiasi, mentre al momento della consegna, come sotto disciplinata, saranno libere da persone e cose, opportunamente delimitate da una rete o equipollenti e messe in sicurezza rispetto al sedime interessato dalla ferrovia.

I terreni, completamente liberi, contrassegnati con la lettera E - colore grigio dell'allegato sub A ed i terreni contrassegnati con le lettere A e C (colore arancione e giallo nel suddetto allegato) vengono consegnati oggi contestualmente alla stipula del presente atto di compravendita.

GDF SYSTEM SRL, con la sottoscrizione del presente atto, dichiara di aver preso cognizione dello stato di fatto, di accettare la suddetta consegna e pertanto concede ampia liberatoria.

Le aree contrassegnate con la lettera B (colore verde nell'allegato sub A) verranno consegnate, completamente libere, entro la data del 30 settembre 2011.

Nel caso di ritardo nella consegna delle aree sub B, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. rimarranno responsabili nella ipotesi in cui tale ritardo determini richieste del Comune per inadempimento degli obblighi della convenzione urbanistica.

#### ARTICOLO 7

Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 6 e dall'art. 8 che segue, con il rogito d'acquisto decor-



rono gli effetti attivi e passivi della compravendita, ed in particolare l'acquirente è immesso nel possesso delle aree ed è surrogato in ogni diritto, obbligo, azione o ragione spettante alla proprietà, anche in merito alle contribuzioni di legge e al pagamento delle imposte.-----

-----ARTICOLO 8-----

In considerazione dei termini di pagamento dilazionati, le parti convengono che la presente compravendita viene effettuata con riserva di proprietà a favore delle parti venditrici, regolata dalle seguenti pattuizioni.----

8.1 GDF SYSTEM SRL potrà chiedere a FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. di cancellare il patto di riservato dominio su parte dell'area oggetto di compravendita che corrisponda, ogni qualvolta venga fatta richiesta, ad un minimo di uno dei lotti funzionali di edificazione nella attuazione del PII, siccome identificati nel Progetto planivolumetrico di cui alla nota GDF Group S.p.A. del 5 aprile 2011, di seguito allegato sub C a condizione che:-----

- a) sia già stata corrisposta la prima rata di pagamento prevista dal precedente art. 4 e comunque l'importo minimo di € 1.000.000,00 (unmilione/00) oltre IVA;-----
- b) venga versata a FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A., prima o contestualmente alla cancellazione del vincolo e secondo le percentuali di rispettiva appartenenza, la quota di prezzo relativa alla slp di competenza del lotto oggetto di stralcio, calcolata adottando il seguente criterio: € 14.000.000,00 / 27.707 mq = € 505,28 al mq.-----

Verificandosi entrambe le condizioni, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. saranno obbligate a prestare assenso alla cancellazione parziale del vincolo di riservato dominio, comparando avanti il notaio il giorno comunicato dalla parte acquirente a mezzo raccomandata o fax con un preavviso di almeno 15 giorni. -----

Nel caso di mancata comparizione, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. dovranno corrispondere alla parte acquirente, a titolo di penale ed in via solidale tra loro, la somma di € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo e la parte acquirente sarà autorizzata a sospendere i pagamenti in scadenza previsti dall'art.4 sino alla regolarizzazione. L'eventuale penale verrà decurtata dalla prima rata del prezzo in scadenza.-----

Gli eventuali versamenti anticipati dalla parte acquirente in base a quanto previsto dalla precedente lettera b) al fine di ottenere lo svincolo dal riservato dominio di singoli lotti edificabili, escluso l'importo iniziale di € 1.000.000,00 (unmilione), verranno imputati alle rate successive sino alla concorrenza massima



del 50% di ciascuna rata.-----

8.2 In alternativa a quanto sopra convenuto GDF SYSTEM SRL avrà facoltà di chiedere la cancellazione totale del vincolo di riserva di proprietà ove si verificchino le seguenti due condizioni:-----

Versamento complessivo già avvenuto della somma di € 6.000.000/00 (seimilioni) oltre IVA;-----

Rilascio e consegna di fidejussioni bancarie di primario istituto di credito per il residuo ammontare del corrispettivo di compravendita. Tali fidejussioni dovranno contenere la clausola di escussione a prima richiesta rimossa ogni eccezione e dovranno essere senza beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Ogni fidejussione dovrà avere un termine di almeno sessanta giorni successivo alla scadenza della rata cui si riferisce. -----



-----ARTICOLO 9-----

Fermo restando quanto previsto all'articolo precedente, FNM S.p.A. e FerrovieNord S.p.A. consentono fin da ora che la parte acquirente possa iscrivere ipoteca su non più di due lotti funzionali delle aree oggetto di cessione, siccome identificati nel Progetto piani volumetrico di cui alla nota GDF Group S.p.A. del 5 aprile 2011, di seguito allegato sub C alle seguenti condizioni:-----

a) che il mutuo a garanzia del quale è richiesta l'iscrizione di ipoteca sia finalizzato esclusivamente al finanziamento della realizzazione delle opere in attuazione del PII;-----

b) che il proponente abbia già corrisposto la prima rata di pagamento previsto dall'art. 4 lett. a) e comunque l'importo di € 1.000.000,00 oltre IVA.= (unmilione/00);-----

c) che l'acquirente presti cauzione, anche nelle forme della fideiussione assicurativa, per il pagamento nei termini contrattuali del prezzo del lotto da ipotecare.

La polizza fideiussoria dovrà essere consegnata a FNM S.p.A. e FerrovieNord S.p.A. prima dell'assenso alla iscrizione ipotecaria e dovrà rimanere efficace sino all'integrale pagamento del prezzo del lotto.-----

La fideiussione assicurativa o polizza fideiussoria dovrà altresì chiarire e specificare che la società garante dà atto di essere stata edotta dalla contraente e dall'ente garantito che quest'ultimo ha trasferito al contraente le aree interessate dalla presente polizza con clausola di riserva di proprietà, e confermare che la polizza rimane operativa anche con tale riserva, che agli effetti della presente fideiussione (o in deroga alle condizioni generali) non viene considerata garanzia, né reale né in altra forma.-----





Verificatesi le condizioni indicate alle lettere a), b) e c), FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. si impegnano a comparire, se necessario, avanti il notaio designato o comunque a prestare l'assenso alla iscrizione ipotecaria con le forme previste e consentite dalla legge, in difetto del quale, le parti venditrici saranno tenute a risarcire i danni cagionati alla parte acquirente.-----

-----ARTICOLO 10-----

Restano a carico di FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. le opere di bonifica di cui all'art. 10.9 della Convenzione relative alle funzioni attualmente già approvate (ricettivo, terziario e commerciale) giusta comunicazione del 3 febbraio 2010 del Comune di Milano attestante la chiusura del procedimento ex art. 242 D. Lgs. 152/06 e i controlli annuali alla falda prescritti dal Comune di Milano (allegato L al preliminare di vendita), mentre gli eventuali costi correlati al nuovo progetto in variante a quello approvato con Delibera C.C. n. 39 del 28 giugno 2007 resteranno a carico della parte acquirente.-----

FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. hanno consegnato, con nota NORD\_ING S.r.l. prot. 564 del 26/10/2010 tutta la documentazione inerente al procedimento sopra richiamato, mentre si impegnano a consegnare copia di tutta la documentazione relativa alle attività che verranno poste in essere in adempimento a quanto ivi previsto.---- Al fine di consentire l'esecuzione dei controlli annuali alla falda, GDF SYSTEM SRL si impegna a mantenere l'attuale posizionamento dei piezometri identificati nella planimetria allegata sub A; l'eventuale spostamento degli stessi dovrà essere effettuato a cura e spese di GDF SYSTEM SRL e dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto da FNM e FERROVIENORD.-----

-----ARTICOLO 11-----

In caso di mancato pagamento di una rata alla scadenza pattuita, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. intimeranno alla parte acquirente, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il pagamento dell'importo entro il termine di 30 giorni dal ricevimento.-----

Entro tale termine, la parte acquirente avrà diritto di chiedere, per una sola volta, una moratoria del pagamento di un massimo di 6 (sei) mesi con applicazione di interessi di ritardato pagamento stabiliti in una percentuale di maggiorazione dell'1% sul tasso Euribor mensile.-----

Ove, a mente dell'art. 8.2 che precede sia già stata cancellata la riserva di proprietà la moratoria potrà essere concessa solo ove venga opportunamente prorogata la fidejussione a garanzia del relativo pagamento.----- Scaduto infruttuosamente il termine di 30 giorni, even-



tualmente prorogato di sei mesi secondo quanto previsto al secondo paragrafo del presente articolo, la parte acquirente insolvente decadrà dal beneficio del termine di pagamento e FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. potranno agire, alternativamente, per il pagamento dell'intero prezzo residuo o dichiarare la risoluzione del contratto di diritto per inadempimento della parte acquirente ai sensi dell'art. 1456 c.c., con riserva di agire per il risarcimento dei maggior danni patiti.-----



-----ARTICOLO 12-----

Con l'acquisto delle aree fondiari e dei diritti edificatori attribuiti alla unità di Intervento Nord del PII Affori, la parte acquirente assumerà a proprio carico tutti gli obblighi e i vincoli previsti dalla Convenzione, ad eccezione di quelli, tassativamente elencati, che resteranno in capo a FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A.-----

A titolo esemplificativo e non esaustivo, la parte acquirente si obbliga:-----

- a) a consegnare al Comune di Milano le fideiussioni e le polizze assicurative postume previste all'art. 16 della Convenzione, assumendo a proprio carico le penali previste dall'art. 16.5 in caso di mancato rispetto dei termini;-----
- b) al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla quota del costo di costruzione relativi ai permessi di costruire;-----
- c) all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'unica eccezione di quanto rimane a carico di FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A.;-----
- d) a farsi carico delle opere di urbanizzazione primaria o secondaria insistenti sulla copertura del parcheggio di interscambio se in edificio separato, nonché a garantire a FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. la disponibilità di cantiere necessaria al fine di rendere l'opera in tempi compatibili con l'esecuzione della Convenzione;-----
- e) a cedere al Comune di Milano le aree oggetto di compravendita, che siano previste per standard dalla convenzione 23 giugno 2010 (rep. n. 37560/16340) agli articoli 4.1 e 4.2 (e salva l'ipotesi regolata all'articolo seguente);-----
- f) al rispetto di tutti i termini e modalità di attuazione del PII previsti dalla Convenzione ed, eventualmente, dalla variante.-----

In relazione agli obblighi di cui sopra, la parte acquirente sarà tenuta a risarcire ogni danno e spesa venga sopportata da FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. in conseguenza di inadempienze agli obblighi convenzionali laddove sia comprovata la responsabilità diretta della





parte acquirente.-----

-----ARTICOLO 13-----

Restano a carico di FNM e Ferrovienord le seguenti attività:-----

- a) Partecipazione agli atti di identificazione catastale previsti all'art. 7.3 della convenzione;-----
- b) Cessione delle aree meglio individuate in colore blu - con lettera D - nella planimetria sub A, previo spostamento del fabbricato denominato CTE, e realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui al punto 8.2 della Convenzione - lettere f e g - ricadenti su dette aree. Con riferimento a detto intervento, qualora il versamento dell'ultima rata di prezzo (art. 4 lett. g) venisse anticipato dalla parte acquirente, il termine ultimo per lo spostamento della CTE previsto dalla Convenzione (6 anni), verrà anticipato da FNM S.p.A. e FerrovieNord S.p.A. di analogo periodo;-----
- c) Realizzazione opere non a scomputo oneri, previste da obblighi da convenzione all'art.8.4 e esclusivamente per quanto riferibili a queste, dagli art. 8.5. e 8.6. Le opere non a scomputo oneri di cui al punto 8.7 (cabina elettrica) se confermate interferenti con il progetto di variante PII rimarranno in capo alla parte acquirente. Le opere a scomputo oneri, di cui al punto 8.8 (parcheggio ex scuderie Villa Litta), da realizzarsi solo dietro richiesta del Comune entro 3 anni dalla stipula della Convenzione, rientrano negli obblighi di Convenzione e pertanto rimangono in carico alla parte acquirente;-----
- d) Realizzazione opere non a scomputo oneri di cui al punto 8.9 di convenzione, per quanto attiene l'ampliamento, mediante modifica del progetto di opera pubblica della nuova stazione estraneo al PII, del passaggio ciclopedonale di stazione, prevedendo inoltre nei locali prospicienti, spazi commerciali e per servizi pubblici.
- e) La costruzione della autorimessa destinata a parcheggio di interscambio (art. 5.1 e 5.2 Convenzione) e la costituzione di servitù ad uso pubblico a favore del Comune di Milano.-----

-----ARTICOLO 14-----

La parte acquirente si obbliga, successivamente al rogito e alla consegna dei terreni, a mantenere su entrambi i lati il libero accesso alle stazioni ferroviaria e metropolitana M3 in condizioni di sicurezza, come verrà inizialmente garantito da Ferrovienord S.p.A. secondo lo schema riportato nella planimetria allegata sotto B al preliminare di vendita, nonché a concordare preventivamente con Ferrovienord S.p.A. le successive modifiche a tale schema che si rendessero necessarie per consentire l'attuazione del PII e la realizzazione



delle opere in esso previste.-----  
La parte acquirente si obbliga inoltre a consentire a Ferrovienord S.p.A. l'accesso alle aree di futura cessione al Comune di Milano, ove necessario, per la esecuzione di lavori o di interventi comunque connessi alla fruizione in sicurezza del lavoro ferroviario.-----



-----ARTICOLO 15-----

La slp (pari a mq. 5097) attribuita alla variante prevista all'art. 2.2.1. della Convenzione è da intendersi già remunerata dal prezzo di vendita determinato nel precedente articolo 4; fermo restando che la parte acquirente si farà carico integralmente di ogni onere aggiuntivo, anche per eventuale monetizzazione di standard ed opere di urbanizzazione, connesse a tale variante. -----

Nell'ipotesi in cui la parte acquirente dovesse ottenere dal Comune di Milano un incremento di superficie lorda di pavimento (slp) superiore, complessivamente, a 32.804 mq (27.707 mq. + 5.097 mq), che comporti a favore del soggetto attuatore una maggiore slp a carattere residenziale e commerciale rispetto a quella attuale da realizzare nell'Unità di Intervento Nord, verrà riconosciuta a FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A., a compensazione del maggior valore del compendio, il diritto di proprietà del venti per cento (20%) della maggiore superficie edificata.-----

-----ARTICOLO 16-----

Contestualmente alla stipula del presente atto di rogito ed al versamento della prima rata di prezzo, FNM S.p.A. e Ferrovienord S.p.A. restituiscono a GDF GROUP SPA la fideiussione bancaria rilasciata da Banca Intesa dell'importo di € 1.000.000,00 (unmilione/00) e dalle stesse ricevute a garanzia della stipula del rogito medesimo. -----

Si conferma che GDF Group S.p.A., quale promissaria acquirente nel contratto preliminare, rimane obbligata solidale per tutte le obbligazioni previste dal presente contratto a carico di GDF SYSTEM S.r.L. ed a tal fine sottoscrive il presente atto.-----

-----ARTICOLO 17-----

Le parti riconfermano, nei rapporti reciproci e nei confronti del Comune di Milano, l'obbligo di comportarsi secondo collaborazione, lealtà e trasparenza, in particolare portando a conoscenza delle controparte tutti i documenti che possano essere di rispettivo interesse.-----

Parimenti le parti si impegnano a collaborare fra loro per la miglior gestione degli spazi commerciali compresa la eventuale locazione alla parte acquirente degli spazi previsti nell'ambito della stazione.-----



-----ARTICOLO 18-----

Le parti convengono e accettano che il Foro giudiziario competente in relazione ad ogni e qualsiasi controversia insorgente per interpretazione od esecuzione del presente Contratto e degli atti e contratti conseguenti e successivi sia esclusivamente quello di Milano.-----

-----ARTICOLO 19-----

Il presente Contratto è costituito dalle clausole che precedono e dagli allegati qui acclusi che ne formano parte integrante. Ogni precedente documento, intesa e/o accordo, sia verbale che scritto, intervenuti tra le Parti in relazione all'oggetto del presente Contratto si deve intendere superato e sostituito integralmente da questo Contratto e non sarà preso in alcuna considerazione al fine di modificare o variare le obbligazioni qui previste.-----

Qualsiasi modifica ed integrazione del presente Contratto potrà farsi di comune accordo tra le parti venditrici e la parte acquirente e soltanto per iscritto.-----

-----ARTICOLO 20-----

Le parti eleggono domicilio ai fini del presente contratto come segue:-----

FNM S.p.A. in Milano, piazzale Cadorna n.14; -----  
FERROVIENORD S.p.A: in Milano, piazzale Cadorna n.14; -  
GDF SYSTEM SRL, presso la sede amministrativa in Milano, Via San Faustino n. 27.-----

Omissa la lettura degli allegati per espressa dispensa dei comparenti.-----

Di questo atto scritto in parte di mio pugno e in parte da persona di mia fiducia e con mezzo meccanico a sensi di legge su quattordici fogli per ventotto pagine non complete, ho dato lettura, al comparente che da me richiesto lo approvano e con me Notaio si sottoscrivono alle ore quattordici.-----

F.to NORBERTO ACHILLE-----

F.to GUIDO DELLA FRERA-----

F.to ENRICO LAINATI NOTAIO-----





### **COPIA SETTORE**

Direzione Centrale Sviluppo del Territorio  
Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Are  
Allegato alla proposta di deliberazione n. 1213 del  
13.5.2013. Il contenuto tecnico e grafico del presen  
allegato è conforme a quello dell'allegato unito alla  
delibera di adozione n. 221 del 15.2.2013

Si attesta che il presente documento è composto da n. 15  
facciate.

**IL DIRETTORE DI SETTORE**  
Arch. Franco Zinna

**21 MAG. 2013**