

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE IN  
ATTI: 1834  
IL CONTENUTO TECNICO E GRAFICO DEL PRESENTE  
ALLEGATO E' CONFORME A QUELLO DELL'ALLE-  
GATO UNITO ALLA DELIBERAZIONE DI ADOZIONE  
N° 333 DEL 28-2-06  
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO  
E' COMPOSTO DLN° 10-2-16 FACCIALE.  
MILANO, 10-2-16

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
IN ATTI: 1834  
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO  
E' COMPOSTO DI N° 7 FACCIALE.  
MILANO, 10-2-16

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

Allegato A

ORIGINALE

SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
ATTUATIVA E STRATEGICA  
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
N° 333 DEL 28-2-06  
COMPOSTO DA PAG. 7

IL DIRETTORE

arch. GIANCARLO TANCREDI

## RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIA

**OGGETTO:** Adozione, ai sensi e per gli effetti della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni nonché dell'art. 31 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - PGT vigente, di Variante al Piano di Lottizzazione relativo all'area di proprietà Mercedes Benz S.p.A. sita in via Gallarate n. 450, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 in data 16 gennaio 2001.

### PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della variante al Piano di Lottizzazione via Gallarate 450, resa necessaria in seguito alla differente redistribuzione delle aree pubbliche e private, e alla richiesta della società Mercedes-Benz Milano S.p.A, di potersi avvalere di una proroga dei termini di scadenza previsti dalla convenzione per l'attuazione del piano sopraccitato, allo scopo di poter attuare il completamento della s.l.p. residua, che non ha potuto realizzare a causa dello sfavorevole contesto economico e delle attuali condizioni negative del mercato automobilistico.

### ITER ISTRUTTORIO DELLA PROPOSTA MODIFICATIVA ED INTEGRATIVA ALLA CONVENZIONE SOTTOSCRITTA IN DATA 28 LUGLIO 2005

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 in data 16 gennaio 2001 è stato approvato il Piano di Lottizzazione riguardante l'area di proprietà del gruppo "Mercedes-Benz Milano S.P.A." posta in Milano, via Gallarate n. 450, in attuazione del PRG allora vigente;
- con atto in data 28 luglio 2005, le Parti hanno stipulato tra loro la Convenzione attuativa del Piano di Lottizzazione approvato riguardante l'area posta in via Gallarate 450;
- con atto in data 26 luglio 2006 le Parti hanno stipulato un atto integrativo della predetta Convenzione per la messa a disposizione di aree di proprietà della Società Mercedes-Benz Milano S.P.A, esterne al P.L. e la realizzazione della rotatoria tra via Gallarate e via Daimler;

- in esecuzione della Convenzione attuativa, con atto in data 28 febbraio 2007 le Parti hanno stipulato un atto di identificazione catastale, di cessione gratuita e di comodato di alcune delle aree interessate dalla lottizzazione;
- con atto in data 30 ottobre 2008 le Parti hanno stipulato un atto integrativo della predetta Convenzione per realizzare una media struttura di vendita vincolata esclusivamente all'esposizione e commercializzazione di autoveicoli nuovi e usati;
- in esecuzione della Convenzione e degli atti integrativi citati, con atto in data 29 giugno 2009 le Parti hanno stipulato un atto di cessione gratuita di aree, costituzione di comodato e costituzione di servitù su alcune delle aree interessate dalla lottizzazione.

### OBIETTIVI DEL PIANO

- Il Piano di Lottizzazione (PL) "via Gallarate 450", approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 1/2001 in data 16/01/2001, prevedeva la realizzazione di 44.799 mq di Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata per il 70% ad insediamenti produttivi e attività ad essi integrate (uffici tecnici integrati, attività di ricerca e laboratorio) e per il 30% a funzioni compatibili (uffici amministrativi, attività espositive e di vendita, etc).

Successivamente alla sottoscrizione della Convenzione e dei successivi atti integrativi, si sono modificate alcune previsioni di interventi urbanistici e di opere pubbliche previste nell'intorno e interessanti l'area di intervento del Piano di Lottizzazione, in particolare il collegamento stradale della S.S. 11 da Molino Dorino all'autostrada A8, attualmente in fase di realizzazione.

Conseguentemente, il Comune di Milano, nella prospettiva di conformare gli accordi convenzionali al quadro della mutata pianificazione della zona e dell'assetto definitivo delle opere viarie di collegamento tra la S.S. 11 Molino Dorino e l'autostrada A8, così come scaturito dal relativo procedimento autorizzativo, con la Relazione Previsionale Programmatica approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 in data 14 novembre 2013 ha dato atto che "è in corso l'avvio del procedimento di formazione di una variante al Piano di Lottizzazione relativo all'area di proprietà Mercedes-Benz Milano S.p.a. sita in via Gallarate n.450, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.1 in data 16 gennaio 2001. I contenuti essenziali di tale variante sono a) risoluzione del comodato sull'area adibita a parcheggio pubblico su via Gallarate e sua restituzione al Comune di Milano; b) modifica dell'area a verde antistante il Mercedes-Benz Center; c) nuova configurazione delle

aree B, D1 e D2 (B di cessione e D1, D2 di concessione a servitù perpetua con l'estinzione dell'obbligo a carico della società di realizzare un parcheggio di uso pubblico su dette aree); d) verifica oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; e) esercizio dei residui diritti volumetrici; f) proroga dell'efficacia della Convenzione".

In tale contesto, occorre, nell'interesse sia del Comune di Milano che di Mercedes-Benz Milano S.p.A. procedere alla modifica delle pattuizioni convenute nella Convenzione sottoscritta nel 2005 e nei successivi atti integrativi, al fine di regolamentare un assetto delle aree maggiormente funzionale alle esigenze di ciascuna parte con la conseguente regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra le stesse.

### **VARIANTE DI PIANO PROPOSTA**

La variante al Piano di Lottizzazione proposta riguarda essenzialmente la modifica dell'assetto delle aree maggiormente funzionale alle nuove esigenze, con la conseguente regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra le stesse.

Le integrazioni e le modifiche non incidono sull'assetto pianificatorio delle aree, in quanto, il Piano di lottizzazione regolato dalla Convenzione e dai successivi atti integrativi, ha avuto completa attuazione per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, peraltro già consegnate al Comune di Milano, come da verbali di consegna (PG 975649/2009 del 23/12/2009 – PG 946357/2010 del 03/12/2010 – PG 975623/2009 del 23/12/2009 – PG 975667/2009 del 23/12/2009) agli del Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, e la realizzazione solo parziale della s.l.p. assentita per quanto riguarda le aree fondiari di proprietà della Società lottizzante.

A tal proposito, come già accennato nella premessa, per il completamento della s.l.p. privata, la società Mercedes-Benz Milano S.p.A ha richiesto la proroga per 5 anni dell'attuale convenzione attuativa oggetto del presente provvedimento, con facoltà da parte dell'Amministrazione comunale di prorogare di ulteriori 5 anni il predetto periodo.

La variante proposta non incide sul dimensionamento e non diminuisce la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale previsti dal Piano di lottizzazione già approvato, ma anzi la incrementa come si evince dalla tabella sinottica di confronto sotto riportata:

# TABELLA SINOTTICA DI CONFRONTO TRA LA DOTAZIONE DI STANDARD P.L. VIGENTE E VARIANTE

(Con riferimento alle aree di cessione e asservimento, come identificate all'allegato 1 dell'Atto Modificativo e Integrativo della Convenzione)

| P.L. VIGENTE (*)                                                       |               |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Area C (Area di cessione a verde pubblico prospiciente Via Gallarate)  | mq. 5.864,68  |
| Area D1 (Area asservita per realizzazione parcheggi di uso pubblico)   | mq. 4.363,55  |
| Area D2 (Area asservita per realizzazione parcheggi di uso pubblico)   | mq. 5.017,30  |
| Superfici Monetizzate                                                  | mq. 6.036,80  |
| Totale                                                                 | mq. 21.282,33 |
| VARIANTE AL P.L.                                                       |               |
| Area C (Area di cessione a verde pubblico prospiciente Via Gallarate)  | mq. 5.864,68  |
| Area U3 a (Area asservita per realizzazione parcheggi di uso pubblico) | mq. 2.509,26  |
| Area U1 (Area di cessione per verde e servizi)                         | mq. 4.363,55  |
| Area U2 (Area di cessione per verde e percorso ciclabile)              | mq. 3.853,94  |
| Superfici Monetizzate                                                  | mq. 6.036,80  |
| Totale                                                                 | mq. 22.628,23 |

(\*) L'area B era stata ceduta come urbanizzazione primaria, non computata negli standard urbanistici

In data 2 dicembre 2013 (P.G. n.777491/2013), il Settore Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica ha trasmesso al Consiglio di Zona 8, territorialmente competente, la proposta di variante al P.L. di via Gallarate n.450 unitamente agli elaborati a corredo della proposta di variante, al fine del rilascio del parere di cui all'art. 29, comma 2, del vigente Regolamento del Decentrato Territoriale; detta richiesta è stata ricevuta da parte del protocollo della circoscrizione in data 6 dicembre 2013 (P.G. n.777491/2013).

il Consiglio di Zona 8 entro i 30 giorni, decorrenti dal ricevimento della richiesta, non ha reso il prescritto parere e pertanto ai sensi dell'art. 29, comma 3°, lettera b) del vigente Regolamento del Decentrato Territoriale, il parere medesimo si intende reso in senso favorevole.



## 1. Nuova configurazione delle aree B, D1 e D2

Per effetto della variante intervenuta nel progetto della viabilità di accesso all'Esposizione Universale di Milano 2015, la variante di cui si propone l'approvazione prevede:

- 1) la ridefinizione dei confini delle aree indicate con le lettere B, D1 e D2 nell'allegato grafico n. 2, fermo restando la superficie complessiva di mq 13.234,79 nei seguenti termini individuati nell'allegato grafico n. 1.
  - U1- mq. 4.363,55 – fg. 57 - parte map. 149/parte map. 150 del Catasto di Milano
  - U2 – mq. 3.853,94 – fg.57 – parte map.149 / parte map. 150 del Catasto di Milano
  - U3 – mq. 5.017,3 – fg. 57 – map. 148 del Catasto di Milano
- 2) l'estinzione del rapporto di servitù perpetua di uso pubblico delle aree D1 e D2 già costituito e della correlata obbligazione a carico della società Mercedes-Benz Milano S.p.A di realizzare un parcheggio di uso pubblico sulle medesime aree;
- 3) l'estinzione dell'obbligo da parte del Comune di concedere in comodato gratuito a favore della Società, a fine lavori, l'estradosso del manufatto a copertura della strada in galleria da realizzare a cura del Comune sull'area identificata con la lettera B nell'allegato n.2, come previsto dall'art. 3 della Convenzione originaria, e la conseguente estinzione degli obblighi accessori a quello principale;
- 4) la cessione a titolo gratuito da parte della Società Mercedes-Benz Milano S.p.A al Comune di Milano, delle porzioni delle aree indicate sotto le lettere U1 e U2 di sua proprietà;
- 5) la suddivisione dell'area indicata con la lettera U3 individuata nel grafico n. 1 in due parti di superficie sostanzialmente uguale, indicate sotto le lettere U3a e U3b che ritornano nella piena proprietà della Società Mercedes -Benz Milano S.p.A.:
  - U3a – mq. 2.509,26 – fg. 57 – map. parte 148 del Catasto di Milano
  - U3b – mq. 2.508,04 - fg. 57 – parte map. 148 del Catasto di Milano;
- 6) la costituzione, a titolo gratuito, da parte della Società Mercedes-Benz Milano S.p.A. sull'area indicata sotto la lettera U3a di una servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano e l'impegno da parte della suddetta società di realizzare sulla medesima area, a propria cura e spese un parcheggio di uso pubblico a raso, con facoltà della Società di creare un accesso dall'area indicata sotto la lettera U3b entro la scadenza del termine di validità della convenzione come da richiesta di proroga.



5/7

## **2. Risoluzione del comodato sull'area adibita a parcheggio pubblico su via Gallarate e sua restituzione al Comune di Milano**

La variante di cui si propone l'approvazione prevede:

- la risoluzione del contratto di concessione in comodato gratuito, da parte del Comune di Milano alla società Mercedes-Benz Milano S.p.A., dell'area di mq 3.338,80 indicata catastalmente al Fg. 57 mapp.144, individuata con la lettera E nell'allegato grafico n.1, con coerente modifica dell'articolo della Convenzione del 2005;
- la rimozione, a cura e spese della Società Mercedes-Benz Milano S.p.A., a richiesta dell'Amministrazione comunale, delle attuali dotazioni annesse al parcheggio (sbarra automatizzata, cassa automatica e citofono) dalla medesima realizzate quale investimento aggiuntivo a suo carico rispetto agli obblighi previsti nella Convenzione originaria;
- l'impegno della Società alla manutenzione del verde accessorio al parcheggio nei modi già stabiliti in precedenti atti stipulati tra le Parti fino alla scadenza del termine di validità della Convenzione come da richiesta di proroga;
- la gestione tecnica dell'area e la sua manutenzione da parte del Comune di Milano.

## **3. Interventi sull'area a verde antistante il Mercedes-Benz Center – Costituzione di servitù di passo**

La variante di cui si propone l'approvazione prevede, infine, la modifica dell'area a verde antistante il Mercedes-Benz Center distinta al Fg. 57, mappale 146 individuata con la lettera C nell'allegato grafico n. 1, ceduta dalla Società Mercedes-Benz Milano S.p.A. al Comune di Milano per la formazione di opere di urbanizzazione secondaria, con la rimozione a cura e spese della Società lottizzante di una parte della recinzione, attualmente installata, l'apertura di un accesso pedonale al MB Center verso l'area a verde e la creazione di un vialetto di collegamento pedonale tra il percorso pedonale del parco pubblico e l'ingresso del MB Center con le stesse caratteristiche degli esistenti vialetti e con tracciato da concordare con gli Uffici competenti. Su tale percorso, sarà costituita una servitù di passo, a titolo gratuito, a favore della Società Mercedes-Benz Milano S.p.A., che si prenderà carico della manutenzione del verde dell'area stessa fino alla persistenza delle attività funzionali all'immobile della Società.

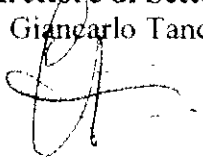


I contenuti essenziali della proposta di variante sono stati oggetto di valutazione economica da parte del competente Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree in data 11 dicembre 2012 (P.G. n. 804923/2012), da cui emerge che il saldo dei benefici sulla proposta progettuale risulta a favore del Lottizzante che ai fini del riequilibrio finanziario dovrà corrispondere al Comune una somma di euro 53.621, 46.

A compensazione di detto conguaglio la Società lottizzante si obbliga a prendersi carico della manutenzione dell'area a verde pubblico prospiciente via Gallarate, di superficie pari a circa 5.864 mq., a decorrere dalla data di scadenza dell'obbligo già previsto nella Convenzione originaria e sino alla scadenza del termine di validità della Convenzione del P.L. come prorogato dall'Atto Modificativo ed Integrativo.

I dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento e delle loro coerenze - ferma restando la loro delimitazione come risultante in planimetria - potranno essere definitivamente e puntualmente indicati in sede di stipula dell'Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione attuativa a seguito di ulteriori verifiche catastali.

**Il Direttore di Settore**  
Arch. Giancarlo Tancredi



Milano, 14 febbraio 2014