



Comune di
MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1064 DEL 23/05/2014

SETT. SETTORE PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Numero proposta: 1378

OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.12 in data 11.3.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, riguardante l'area di proprietà comunale sita in via Merezzate con contestuale costituzione del diritto di superficie, a tempo determinato, sull'area medesima.

L'Anno duemilaquattordici, il giorno ventitre, del mese di maggio, alle ore 13.00, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 9 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
PISAPIA GIULIANO	SINDACO	NO
DE CESARIS ADA LUCIA	VICE SINDACO	SI
BALZANI FRANCESCA	ASSESSORE	SI
BENELLI DANIELA	ASSESSORE	SI
BISCONTI CHIARA	ASSESSORE	NO
CAPPELLI FRANCESCO	ASSESSORE	NO
D'ALFONSO FRANCO	ASSESSORE	SI

DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	SI
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
MAJORINO PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	NO
ROZZA MARIA	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Vice Sindaco DE CESARIS Ada Lucia

Partecipa il Segretario Generale MUSICO' Ileana

E' altresì presente: Direttore Generale TOMARCHIO Giuseppe - Vice Segretario ZACCARIA Mariangela

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore DE CESARIS Ada Lucia in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

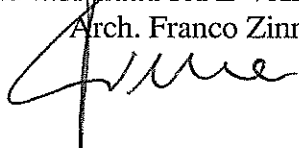
**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI
GIUNTA COMUNALE**

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE VALORIZZAZIONE AREE COMUNALI E NON COMUNALI
SERVIZIO PIANIFICAZIONE INTERVENTI DI EDILIZIA PUBBLICA**

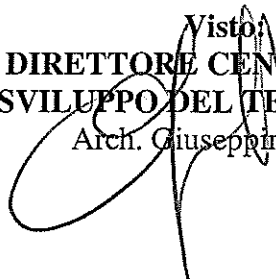
OGGETTO

Adozione del Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.12 in data 11.3.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, riguardante l'area di proprietà comunale sita in via Merezzate con contestuale costituzione del diritto di superficie, a tempo determinato, sull'area medesima.

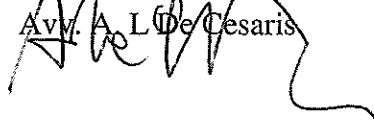
**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE**
Arch. Franco Zinna



**Visto:
IL DIRETTORE CENTRALE ALLO
SVILUPPO DEL TERRITORIO**
Arch. Giuseppina Sordi



**visto:
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA,
EDILIZIA PRIVATA E AGRICOLTURA**
Avv. A. L. De Cesaris



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- L'Amministrazione Comunale, in attuazione delle proprie linee programmatiche in tema di politiche abitative, con deliberazione consiliare n. 26 in data 16 maggio 2005, ha approvato l'Integrazione del Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali nonché le linee di indirizzo ed i criteri per la promozione dei Programmi di intervento per l'edilizia residenziale abitativa, inoltre ha previsto una serie di aree di proprietà comunale ove localizzare i nuovi insediamenti abitativi, con la previsione della costituzione a favore dei soggetti attuatori, pubblici o privati, assegnatari delle aree medesime, del diritto di superficie novantennale;
- con tale provvedimento il Consiglio Comunale ha individuato aree di proprietà comunale, tra le quali via Idro, via Rizzoli, via Merezzate, Ponte Lambro, via Voltri, via Tre Castelli, via Fratelli Zoia, via Chiesa Rossa, ove localizzare interventi di edilizia residenziale abitativa ai sensi della Legge Regionale n. 7 del 08.02.2005 (c.d. Legge Borghini), prevedendone la realizzazione con l'assegnazione in diritto di superficie, a tempo determinato, ad Operatori individuati con procedura ad evidenza pubblica;
- secondo quanto prescritto dalla Legge Regionale n.7/2005 per l'attuazione della programmazione comunale sopra indicata Regione Lombardia e Comune di Milano hanno promosso la definizione di un Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale (A.Q.S.T.);
- in data 20 gennaio 2006 tra la Regione Lombardia ed i Comuni di Milano, Corsico e Cesano Boscone è stato sottoscritto l' A.Q.S.T. per la casa per comuni a fabbisogno elevato e a fabbisogno acuto di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 16 agosto 2005 n.7/20913, per l'attuazione della programmazione comunale per l'edilizia residenziale abitativa e per la regolamentazione dei finanziamenti assegnati dalla Regione Lombardia ed il conseguente schema di protocollo di Intesa per l'utilizzo dei predetti finanziamenti regionali volti a finanziare la realizzazione di alloggi in locazione, a canone sociale e moderato (quest'ultimo previsto solo sull'area comunale di via Voltri);
- in data 25 giugno 2007 il Comitato di Coordinamento dell'Accordo suddetto ha approvato le modificazioni ed integrazioni al contenuto del citato A.Q.S.T. relativamente alla impostazione ed utilizzazione del finanziamento complessivo di Euro 30.379.386,20, finanziamento che, per le quote spettanti ai Comuni di Cesano Boscone e Corsico, prevede una localizzazione degli interventi in parola, sull'area di via Voltri. Tali modificazioni ed integrazioni sono state oggetto dell'Atto modificativo all'A.Q.S.T. sottoscritto unitamente alla Regione Lombardia, in data 20 novembre 2007, cui è seguito successivo ulteriore atto modificativo del citato A.Q.S.T. sottoscritto in data 14 marzo 2011;
- con deliberazione consiliare n. 23 in data 26 maggio 2008, l'Amministrazione Comunale ha approvato la concessione in diritto di superficie novantennale delle seguenti aree di proprietà comunale: via Idro, via Rizzoli, via Merezzate, Ponte Lambro, via Voltri, via Tre Castelli, via Fratelli Zoia, via Chiesa Rossa, nell'ambito della programmazione per l'edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d'uso e con prezzo di cessione convenzionato;



- a mezzo del citato provvedimento consiliare è stato deliberato di concedere il diritto di superficie per novanta anni sulle aree su indicate a soggetti pubblici compreso l'ALER e privati che siano in possesso della capacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione e dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnico-organizzativa da individuarsi mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto delle linee guida, degli elementi di valutazione, della relazione tecnica, delle schede nonché della relazione tecnico-istruttoria, tutti allegati, quale parte integrante e sostanziale, al suddetto provvedimento consiliare n.23/2008 nonché è stato indicato il Programma Integrato di Intervento, quale strumento attuativo per gli interventi di edilizia residenziale abitativa sulle aree messe a bando, ad eccezione dell'area di via Chiesa Rossa per la quale è stato individuato il Permesso di Costruire Convenzionato, trattandosi di modesto completamento di s.l.p. fondiaria di vigente Piano di Zona;

- in data 8 agosto 2008 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 92, all'albo pretorio e su quotidiani a tiratura nazionale l'Avviso pubblico per la selezione degli Operatori ai quali concedere in diritto di superficie le aree di proprietà comunale sopra indicate per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d'uso, e con prezzo di cessione convenzionato;

- successivamente all'espletamento della procedura selettiva, con determinazione dirigenziale n. 31 in data 25 febbraio 2009 del Settore Valorizzazione Aree Comunali e non Comunali (oggi Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree) sono stati individuati gli Operatori relativamente a n. 6 aree di proprietà comunale: via Idro, via Rizzoli, via Merezzate, via Voltri, via Fratelli Zoia, via Chiesa Rossa. Le aree di Ponte Lambro e Tre Castelli non sono state aggiudicate;

- con la citata determinazione dirigenziale n. 31/2009, in particolare, è risultata aggiudicataria dell'area comunale di via Merezzate, in base alle prescrizioni del sopracitato bando, della relativa offerta economico/finanziaria, nonché, in funzione della proposta progettuale fatta, l'A.T.I. formata da E.Co.Polis – Cooperative di Abitanti di Milano, Borio Mangiarotti S.r.l, Botta S.p.A, I.C.T. – Impresa Costruzioni Angelo Torretta S.p.A., Mangiavacchi Pedercini S.p.A., Impresa di Costruzioni Mazzalveri & Comelli S.p.A., Cooperativa Edificatrice Lavoratori Soc. Coop., Cooperativa Edificatrice La Solidarietà Domus Soc. Coop., S.F.D. Società Cooperativa, Società Edificatrice Abitazioni Operaie Soc. Coop., Solidarnosc Soc. Coop., Cooperativa Spagna B Soc. Coop., Cooperativa Spagna D Soc. Coop., C.M.B. Cooperativa Muratori e Braccianti di Carpi, Il Tetto Soc. Coop. e Acero Soc. Coop. (di seguito per brevità ATI E.Co.Polis);

Dato atto che:

- in conformità all'offerta presentata e ritenuta meritevole dalla commissione giudicatrice, in data 22 dicembre 2009 - atti pg. n. 972632/2009 – l'A.T.I. E.Co.Polis, aggiudicataria dell'area comunale di via Merezzate, ha presentato la documentazione inerente la progettazione definitiva del Programma Integrato di Intervento, secondo le caratteristiche ed i contenuti di cui alla citata deliberazione consiliare n. 23/2008, in conformità al Documento Preliminare alla Progettazione nonché alle indicazioni-prescrizioni contenute nel verbale n. 3 del 3 febbraio 2009, relativo ai lavori della Commissione Giudicatrice ed allegato quale parte integrante e sostanziale alla determinazione di aggiudicazione n.31/2009, come meglio precisato nella Relazione tecnico-istruttoria, predisposta dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree ed allegata sub 1) al presente provvedimento

quale sua parte integrante e sostanziale, al fine di avviare l'istruttoria tecnico/amministrativa propedeutica all'adozione del Programma;

- l'area di proprietà comunale è inserita in Zona di Decentramento n. 4, ed è situata a sud- est di Milano, ed è delimitata ad ovest da un tessuto introverso di edifici terziari, in parte dismessi, che la separano dal fascio di binari della Stazione ferroviaria di Rogoredo e ad est dal futuro tracciato della strada statale 415 Paullese, che occuperà parte dei terreni agricoli della Cascina Merezzate e dal quartiere Taliedo. A sud l'area confina con il nuovo quartiere Milano Santa Giulia;

- l'area in oggetto era inserita nel P.R.G. in zona omogenea B1 con destinazione funzionale in parte a VI ("Aree per spazi pubblici a livello intercomunale"-art.40 n.t.a.), in parte a ST ("Aree per servizi ed impianti tecnologici" art.44 n.t.a) e in parte a VC ("Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport di livello comunale" art.38 n.t.a.) e nello strumento urbanistico vigente (P.G.T.) - Allegato 3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – Elenco Ambiti norma transitoria – è classificata come "Housing Sociale", ed è regolamentata dall'art. 31 del Piano delle Regole. Tale area è identificata nel Catasto Terreni di Milano come segue: Foglio 534:Mappali 36 parte, 39 parte, 40 parte, 77 parte, 30, 42, 43 e 44; foglio 562:Mappali 15, 28, 60 e 61; foglio 563:Mappali 3 parte, 82 parte e 118 parte; foglio 588: Mappali 1 parte e 2 parte;

- la medesima area ha una estensione di 77.940 metri quadrati, con un indice di utilizzazione edificatoria pari a 0,75 mq./mq, con una s.l.p. totale pari a 58.455;

- in data 19 aprile 2013 l'Operatore ha riformulato la proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento predisposta in attuazione degli atti fondamentali di indirizzo approvati dal Consiglio Comunale con le richiamate deliberazioni nn. 26/2005 e 23/2008 ed in conformità al PGT vigente. Il presente provvedimento viene adottato ed approvato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art.14 della L.r. 12/05 e conformemente al PGT vigente così come riportato dall' art. 31 delle Norme di Attuazione del PdR (Piano delle Regole) in relazione agli Accordi Quadro di Housing Sociale, così come individuati all'Allegato 3 – Elenco ambiti in norma Transitoria – di cui al medesimo PdR (Piano delle Regole);

- con deliberazione n. 1117 del 10 giugno 2013 la Giunta comunale ha approvato il provvedimento avente ad oggetto –"Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi";

- il ritardo subito per l'adozione del presente PII, limitrofo al PII di Milano Santa Giulia, si è determinato a seguito delle vicende giudiziarie che hanno interessato le aree sia interne, sia esterne al suddetto PII di Milano Santa Giulia, come meglio descritto nella Relazione Tecnica – Istruttoria e nelle premesse dello schema di convenzione del PII oggetto del presente provvedimento, entrambi allegati al medesimo quale parte integrante e sostanziale;

- in considerazione del fatto che la messa a punto della proposta ha avuto l' articolazione temporale sopra indicata, in dipendenza dei ritardi determinati dalle richiamate vicende giudiziarie, e che la riformulazione della proposta è avvenuta in data 19.04.13 e successivamente integrata in data 28.02.14 nello Schema di convenzione e nel Piano Economico Finanziario, al Programma oggetto del presente provvedimento si applicano le modalità previste dalle" linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei

procedimenti urbanistici ed edilizi”, approvate con la citata deliberazione di Giunta comunale n. 1177 /2013 per quanto direttamente utilizzabili per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Dato atto inoltre che:

- come indicato nella Relazione Tecnico-istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1):
- a. la proposta del Programma Integrato di Intervento è finalizzata alla realizzazione del programma di edilizia residenziale abitativa, a canone di locazione sociale e convenzionato e/o in godimento d'uso e con prezzo di cessione convenzionato, secondo le previsioni ed i contenuti delle citate deliberazioni consiliari n. 26/2005 e n. 23/2008, nonché la deliberazione consiliare n.42/2010;
- b. per la realizzazione della quota parte di edilizia sociale è presente un finanziamento regionale pari ad euro 8.011.642,53, per gli alloggi a canone sociale, come da A.Q.S.T. sottoscritto in data 20 gennaio 2006 e successivamente modificato;
- c. la proposta di Programma Integrato di Intervento, solo ai fini del calcolo della s.l.p., interessa una superficie territoriale di riferimento pari a mq. 77.940 metri quadrati, con un indice di utilizzazione edificatoria pari a 0,75 mq./mq. con una s.l.p. pari a 58.455 mq. In sede di istruttoria del PII è emersa la necessità di individuare una maggiorazione di mq 1.754 della fascia di rispetto della S.S. Paullese (individuata con la lettera B nella tav. 4.5). Tale maggiorazione non ha comunque modificato i dati prescrittivi del bando.
- d. la proposta di Programma integrato è conforme ai contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11 ottobre 2010 (*“Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell’ambito degli interventi di edilizia convenzionata -ordinaria ed agevolata-, con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione e/o godimento d’uso ed ai requisiti soggettivi per l’accesso all’edilizia residenziale convenzionata”*), in particolare ai prezzi di vendita dell’edilizia convenzionata/agevolata, ai canoni di locazione ed ai requisiti soggettivi per l’accesso all’edilizia convenzionata/agevolata, nonché alla facoltà concessa all’Operatore di esercitare il patto di futura vendita sugli immobili locati in regime convenzionato ex art. 9 Legge n.179/1992 e Legge regionale n.14/2007 e s.m.i., dopo un periodo locativo minimo di anni otto;
- per la realizzazione della quota parte di edilizia in locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato, oltre il 25% della s.l.p. complessiva dell'intervento edilizio, è prevista la facoltà per l'Operatore di attivare presso l'Istituto Bancario di riferimento, aderente alla Convenzione promossa dal Comune di Milano, approvata con deliberazione di Giunta comunale n.2669 in data 30 ottobre 2008 e successiva determinazione dirigenziale n. 104 in data 26 novembre 2008, nell'ambito della contrazione di mutuo fondiario, un abbattimento sul tasso di finanziamento pari ad almeno l'1%. Tale cofinanziamento comunale, dell'importo complessivo di euro 20.000.000 (ventimilioni) potrà essere concesso, in quota parte, a partire dalla data di positivo collaudo finale delle opere edilizie;

Dato atto infine che:



- come documentato nell'anzidetta Relazione Tecnico - istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), l'istruttoria relativa alla proposta definitiva del presente Programma Integrato di Intervento si è conclusa positivamente, in esito alla verifica di coerenza del P.I.I. in esame con le previsioni normative di cui alla Legge Regionale 12/2005, come successivamente integrata e modificata, nonché agli obiettivi programmatici stabiliti dal Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali sopra richiamato nonché delle deliberazioni consiliari n. 26 del 2005 e n. 23 del 2008, nonché ai contenuti del Piano di Governo del Territorio efficace dal 21.11.12, in quanto mira a favorire il ritorno della residenza in città attraverso la realizzazione della programmazione di edilizia residenziale abitativa convenzionata/agevolata in locazione ed in cessione;
- **il Nucleo di Consulenza**, costituito ai sensi del Documento di Inquadramento (par.23.1) e composto da tre esperti in materia urbanistico-edilizia, economica e giuridica, con funzione consultiva e non vincolante, nella seduta del 12 gennaio 2010 ha espresso parere favorevole in merito alla proposta del P.I.I.;
- la **Conferenza dei Servizi Intersettoriale** è stata convocata in data 25 gennaio 2010. Il procedimento si è concluso in pari data ed in base agli esiti del Verbale conclusivo, sottoscritto dai partecipanti, la Conferenza ha espresso parere favorevole con le prescrizioni evidenziate nei singoli pareri rilasciati dai Settori partecipanti. Tali prescrizioni sono state recepite nella proposta definitiva del Programma Integrato di Intervento, come da attestazione rilasciata dal Direttore del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree allegata alla Relazione tecnico - istruttoria predisposta dal medesimo Settore ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1);
- la **Commissione per il Paesaggio** nella seduta n.10 in data 18 marzo 2010 ha espresso parere favorevole, con alcune raccomandazioni/osservazioni da recepire nella fase progettuale esecutiva e precisamente: - *“lo spazio aperto tra il nuovo quartiere, il termovalorizzatore e la scuola di prossima edificazione sia riprogettato in maniera più unitaria rappresentando uno spazio di ingresso all'intero intervento mitigando l'impatto della strada veicolare di accesso inserendola in una nuova pavimentazione del Piazzale”*; *“le singole proprietà non vengano recintate”*; *“le strade di accesso siano distinte per materiali e/o colori dalla Via del Vascello e integrate paesaggisticamente al disegno complessivo degli spazi aperti”*. La Commissione raccomanda, altresì, che nello sviluppo del progetto architettonico si valuti l'inserimento delle rampe nel corpo edilizio evitando di lasciarle a cielo aperto nei giardini;
- **il Consiglio di Zona n. 4**, territorialmente competente, con delibera n. 24 in data 28 gennaio 2010 ha espresso parere favorevole, formulando alcune raccomandazioni in parte recepite e in parte da recepire in sede di progettazione esecutiva;
- **decorso un anno** dalla definitiva approvazione del programma integrato di intervento senza che sia stata sottoscritta dagli operatori privati la convenzione attuativa si farà ricorso all'art. 93, comma 4, della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i.;

Visto lo schema di Convenzione per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in esame, come già riportato, sottoscritto per assenso del legale rappresentante della Società aggiudicataria ed allegato al presente provvedimento per la sua approvazione, che, in conformità a quanto contenuto nella deliberazione consiliare n. 23 del 2008, nonché alla deliberazione consiliare n. 42 del 2010, disciplina:

- 1) la costituzione, a favore dei soggetti assegnatari delle aree, del diritto di superficie per la durata di anni novanta, per un corrispettivo (i) per le aree interessate da interventi di edilizia residenziale convenzionata in cessione, pari ad € 12.167.006,66, calcolato sulla base dell'importo unitario a 197,996 euro/mq, corrispondente al valore delle aree indicato nella deliberazione consiliare n. 23/2008 aggiornato, allo stato, all'ISTAT - settembre 2013, come da Piano economico finanziario (allegato n. 9); (ii) per le aree interessate da interventi di edilizia residenziale da destinarsi alla locazione e/o in godimento d'uso a canone convenzionato pari al valore simbolico di euro uno, come previsto nella deliberazione consiliare n. 23/2008; (iii) per le aree interessate da interventi di edilizia residenziale da destinarsi alla locazione a canone sociale pari al valore simbolico di euro uno, come previsto nella deliberazione consiliare n. 23/2008. E' fatto salvo per tali ultime due ipotesi il recupero del maggior valore del costo del diritto di superficie relativo alle aree nell'eventualità di vendita convenzionata dei suddetti alloggi, al termine di scadenza della durata minima del periodo locativo previsto nello schema di convenzione;
- 2) la tipologia dell'intervento secondo i dati indicati nell'offerta presentata dall'operatore economico, nel rispetto degli elementi vincolanti indicati nella deliberazione consiliare n. 23 del 2008;
- 3) la modalità di attuazione individuata, con deliberazione consiliare n. 23 del 2008, nel Programma Integrato di Intervento, nell'ambito del quale in particolare viene disciplinato:
 - l'obbligo assunto dagli Operatori di eseguire le opere di urbanizzazione, con il meccanismo della responsabilità solidale tra i singoli operatori;
 - l'obbligo assunto dagli Operatori di dare regolare e tempestiva esecuzione al P.I.I. nel rispetto degli impegni assunti nei confronti del Comune di Milano;
 - le modalità di presentazione dei progetti edilizi relativi agli interventi privati e di rilascio dei titoli abilitativi all'edificazione;
 - le modalità di conferimento della dotazione globale di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
 - i tempi di attuazione complessiva del P.I.I., il programma temporale dei lavori ed il meccanismo della responsabilità solidale per l'esecuzione degli interventi;
 - la validità del P.I.I. ai sensi dell'articolo 93, comma 1, della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.;
 - la prestazione di garanzie per la complessiva attuazione del Programma;
 - le penali in caso di inadempimento degli impegni relativi all'attuazione del P.I.I.;
 - le obbligazioni nascenti ed assunte in sede di sottoscrizione dell'A.Q.S.T. in data 20 gennaio 2006, e successive integrazioni e modificazioni;
 - il monitoraggio ed i controlli relativamente alla gestione della quota parte di edilizia a canone sociale, con particolare riferimento all'obbligo di presentazione di apposito piano delle manutenzioni;
 - il monitoraggio e controllo del piano di accompagnamento sociale;

- il sistema di realizzazione dei servizi aggiuntivi alla residenza (funzioni compatibili) e loro modalità di gestione;
 - la possibilità di apportare variazione ai contenuti urbanistici ed esecutivi del programma esclusivamente nei termini ed alle condizioni di cui all'articolo 14, comma 12, della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.;
 - la decadenza del Programma in caso di mancata attivazione degli interventi entro un anno dal rilascio del permesso di costruire e/o dal conseguimento di altro idoneo titolo abilitativo successivo al primo;
 - l'assunzione di spese, oneri e tasse a carico degli Operatori;
 - i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento e delle loro coerenze;
- 4) il termine per l'inizio dei lavori relativo al primo titolo abilitativo non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dalla data di stipulazione della convenzione relativa al Programma Integrato di Intervento;
 - 5) la durata minima della locazione per gli alloggi di edilizia residenziale, a canone convenzionato e/o in godimento d'uso a proprietà indivisa, nonché a canone sociale;
 - 6) l'individuazione dei soggetti locatari, a canone sociale da effettuarsi secondo la normativa vigente in materia e le indicazioni e prescrizioni di cui al Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004 e successive modificazioni ed integrazioni, con la precisazione che alla assegnazione, in locazione, degli alloggi a canone sociale, saranno preferiti, a parità di condizioni economiche, i nuclei familiari, il cui spostamento si renda necessario al fine di favorire gli interventi di recupero degli immobili di edilizia residenziale sociale esistenti;
 - 7) in esecuzione dei criteri di cui alla deliberazione consiliare n. 23/2008 e degli elementi essenziali ivi contenuti, comprese le categorie sociali dei beneficiari, la previsione della facoltà di attivazione del meccanismo di assegnazione disciplinato nella Legge Regionale n. 36 del 2008 e successive modificazioni ed integrazioni, per l'assegnazione degli alloggi sociali per categorie di assegnatari;
 - 8) l'individuazione dei soggetti, locatari a canone convenzionato, da effettuarsi a cura del soggetto attuatore, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera a, Legge regionale 14 del 13 luglio 2007, e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto della Legge medesima;
 - 9) la cessione di una quota di alloggi in edilizia convenzionata a soggetti aventi i requisiti previsti nell'ambito del contratto ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 865/1971, interessati all'acquisto della prima casa di abitazione, prevedendo il divieto di alienazione e di costituzione di diritti reali di godimento sugli alloggi stessi per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di prima acquisizione, fatta salva la concessione, da parte del Comune di Milano, di eventuali deroghe per sopravvenuti motivi di necessità;
 - 10) la determinazione del prezzo massimo di cessione degli alloggi in edilizia residenziale convenzionata che ammonta a circa 2000 euro/mq di superficie complessiva;
 - 11) l'indicazione della misura del canone di locazione annuo degli alloggi di edilizia convenzionata che non deve superare il valore massimo del 5% (cinque per cento) del prezzo convenzionale di

cessione sopraindicato, nel rispetto dell'articolo 2, comma 2, lettera d) della Legge regionale n. 14 del 13 luglio 2007 e s.m.i;

12) la modalità di revisione e di aggiornamento dei prezzi di cessione e dei *canoni di locazione e/o di godimento d'uso*, precisando che:

- per il prezzo di cessione è prevista una revisione esclusivamente per la parte relativa al costo di costruzione, nel periodo intercorrente dalla data di riferimento dello stesso costo a quella di ultimazione lavori, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione;
- nel periodo di validità temporale della convenzione, il prezzo di cessione e, conseguentemente, il canone di locazione delle unità abitative sono suscettibili di variazioni con frequenza biennale con riferimento all'indice ISTAT del costo di costruzione;

13) l'obbligo degli Operatori di effettuare, in solido e per conto dell'Amministrazione comunale, gli interventi di bonifica dei suoli e delle acque di falda, di gestione dei rifiuti (comprensivi delle operazioni di rimozione dei cumuli) e/o di ripristino ambientale, in qualità di titolari del diritto di superficie delle aree interessate dalla bonifica, a seguito di procedura ad evidenza pubblica, e quindi di soggetto interessato ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. n. 152/2006, secondo quanto disposto dalla deliberazione di Consiglio comunale n. 24 del 29 giugno 2012. Gli interventi dovranno essere effettuati, previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, da soggetto abilitato, selezionato dagli Operatori ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006, nel rispetto del cronoprogramma allegato allo schema di convenzione e delle normative vigenti in materia. I costi degli interventi sostenuti dagli Operatori (oggi stimati in euro 2.100.000,00 come indicato nella relazione tecnico istruttoria), debitamente validati da parte di Ente terzo, saranno dedotti dal corrispettivo della concessione del diritto di superficie di cui al precedente punto n. 1;

14) l'obbligo degli Operatori di progettare e realizzare, in solido e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 163/2006, l'opera di interesse generale costituita dal plesso scolastico dotato di aule in numero idoneo al dimensionamento territoriale, con annessi laboratori, locali accessori, palestra, sistemazioni esterne e primo allestimento, in coerenza con quanto richiesto dalla Conferenza di servizi in data 25 gennaio 2010, in considerazione dell'attuale contesto territoriale e del suo prossimo sviluppo, il cui costo è stimato in euro 5.000.000,00. I costi sostenuti verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione e, per la parte non coperta dai suddetti oneri, verranno dedotti dal corrispettivo del diritto di superficie di cui al precedente punto n. 1 nei limiti di importo previsti dagli artt. 4.2 e 10.5 dello schema di convenzione e previa idonea verifica;

15) decadenza dal diritto di superficie concesso nel caso di grave inadempimento degli obblighi convenzionali e, in particolare, nel caso di mancata prestazione delle fideiussioni previste a garanzia della corretta realizzazione degli interventi di bonifica e dell'opera di interesse generale (plesso scolastico), di mancato pagamento del corrispettivo del diritto di superficie, nonché in caso di inosservanza del cronoprogramma recante la tempistica per l'esecuzione di tutti gli interventi previsti nello schema di convenzione, ivi compresi quelli di bonifica delle aree;

16) le modalità del versamento del corrispettivo;

- 17) il contributo regionale riconosciuto a favore dell'operatore economico per l'attuazione dell'intervento, che dovrà essere interamente destinato alla realizzazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale;
- 18) l'apporto stimato di risorse proprie dell'operatore economico, quali emergenti dall'offerta dal medesimo presentata in sede di gara;
- 19) i casi di nullità dei contratti di locazione e degli atti di cessione, e le penalità in caso di mancato accertamento del possesso dei requisiti di conduttori o acquirenti;
- 20) la prestazione di idonee garanzie finanziarie: polizza postuma decennale e le fidejussioni di cui al D.Lgs. n. 122/2005, per un importo complessivo non inferiore al 5% (cinque per cento) del piano finanziario, secondo le previsioni della deliberazione consiliare n. 26/2005;
- 21) la previsione di clausole penali.

Preso atto che, come attestato nella sopra citata Relazione Tecnico - istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree ed allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1), gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto corrispondono ai contenuti, nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppata negli elaborati esaminati dal Nucleo di Consulenza, dalla Commissione per il Paesaggio, dal Consiglio di Zona n. 4 e dalla Conferenza di Servizi Intersettoriale;

Ritenuto di riservarsi la possibilità di attingere, in alternativa dal corrispettivo del diritto di superficie, per sostenere i costi della bonifica, dallo stanziamento di euro 20.000.000,00 di cui al capitolo 7617.9 - "Interventi di Social Housing" Bilancio di previsione 2008 - del Bilancio comunale, nel quale trovano giacenza, tra l'altro, le somme necessarie ad eventuali attività di bonifica (cfr. deliberazione del Consiglio comunale n. 23/2008).

visti gli artt. 48 e 134 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267;

visti gli articoli 14 e 87 e seguenti della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni;

visto l'articolo 31 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole – del PGT efficace alla data del 21.11.12;

visto il D.P.R. 380/2001;

visto l'A.Q.S.T. sottoscritto in data 20 gennaio 2006 come successivamente modificato ed integrato;

viste la deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 in data 11 ottobre 2010 e la deliberazione consiliare n.16 del 2012, che ha approvato il Piano di Governo del Territorio, articolato nel Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi;

vista la Relazione Tecnico-Istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree allegata sub 1) quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

visto il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, dal Direttore del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

visto il parere di legittimità rilasciato dal Segretario Generale parimenti allegato quale parte integrante e sostanziale al presente provvedimento;

D E L I B E R A

- di costituire a favore degli Operatori infracitati, per le motivazioni indicate in premessa, il diritto di superficie, per la durata di novant'anni decorrenti dalla stipulazione dello schema di convenzione di cui al successivo punto n. 2, sull'area di proprietà comunale sita in via Merezzate, secondo le quote corrispondenti di s.l.p. riportate nella seguente tabella:

OPERATORE	Superf. conv. in cessione slp	Superf. conv. In locazione slp	Totale superf. Complessivo slp
BORIO MANGIAROTTI Srl	3.062,13	-	3.062,13
BOTTA Spa	3.062,13	-	3.062,13
I.C.T. Impresa Costruzioni Angelo Torretta Spa	-	-	-
MANGIAVACCHI PEDERCINI Spa	3.062,12	-	3.062,12
IMPRESA DI COSTRUZIONI MAZZALVERI & COMELLI Spa	3.062,12	-	3.062,12
COOPERATIVA EDIFICATRICE LAVORATORI - Soc. Coop.	2.857,99	642,91	3.500,90
E.CO.POLIS - COOPERATIVE DI ABITANTI DI MILANO	5.715,98	2.782,89	8.498,87
COOPERATIVA EDIFICATRICE LA SOLIDARIETA' DOMUS - Soc. Coop.	-	-	-
S.F.D. Società Cooperativa	-	-	-
SOCIETA' EDIFICATRICE ABITAZIONI OPERAIE Soc. Coop.	-	2.755,35	2.755,35
SOLIDARNOSC - Soc. Coop.	4.286,98	964,37	5.251,35
COOPERATIVA SPAGNA B - Soc. Coop.	2.143,49	482,18	2.625,67
COOPERATIVA SPAGNA D - Soc. Coop.	2.143,49	482,18	2.625,67
CMB COOPERATIVA MURATORI E BRACCIANTI DI CARPI	8.084,02	-	8.084,02
IL TETTO - Soc. Coop.	2.894,02	824,96	3.718,98
ACERO - Soc. Coop.	2.005,37	598,62	2.603,99
Totale	42.379,84	9.533,46	51.913,30
Consorzio Sociale (da costituirsi per la realizzazione dell'edificio a canone sociale, intervento cofinanziato da finanziamento regionale)		6.541,68	6.541,68
Totale slp da realizzare			58.454,98

2. di adottare – per le motivazioni espresse nella Relazione Tecnico- Istruttoria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1) e richiamata in premessa – ai sensi e per gli effetti degli articoli 14 della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e successive integrazioni e modificazioni, nonché ai sensi dell’articolo 31, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, parte dell’approvato P.G.T., il Programma Integrato di Intervento relativo all’area comunale di via Merezzate; detto Programma è costituito dagli elaborati sotto specificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

1.1	Sistemi e sub sistemi ambientali	1:10.000
1.2	Sistemi infrastrutturali	1:10.000
1.3	Sistema dei servizi di livello urbano e territoriale	1:5.000

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

2.1	Estratto P.R.G. vigente fino al 20.11.2012/Estratto da P.G.T. vigente dal 21.11.2012	1:5.000
2.2	Individuazione dei vincoli esistenti	1:2.000

3. STATO DI FATTO

3.1	Perimetro area di intervento su mappa catastale	1:1.000
3.2	Caratteristiche funzionali dell'intorno dell'area	1:10.000
3.3	Profili altimetrici dell'ambito	1:500
3.4	Cartografia e documentazione fotografica - Serie storiche	1:5.000/10.000

4. PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

4.1	Planimetria nel contesto urbano	1:5.000
4.2	Planivolumetrico	1:1.000
4.3	Consistenze edilizie di progetto e destinazioni funzionali	1:1.000
4.4	Profili altimetrici, prospetti e sezioni	1:1.000
4.5	Planivolumetrico prescrittivo e individuazione delle aree e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico	1:1.000
4.6	Parcheggi interrati pertinenziali - accessi carrabili	1:1.000
4.7	Rendering	1:1.000

5.1. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

5.1.1	Stato di fatto delle reti dei sottoservizi - Viabilità e reti	1:2.000
5.1.2	Opere di urbanizzazione di progetto e integrazione con viabilità esistente	1:1.000
5.1.2.1	Rete stradale di progetto - sezioni	1:50
5.1.3	Progetto delle reti dei sottoservizi - Rete fognature	1:1.000



5.1.4	Progetto delle reti dei sottoservizi - Rete energia elettrica	1:1.000
5.1.5	Progetto delle reti dei sottoservizi - Rete telecomunicazioni	1:1.000
5.1.6	Progetto delle reti dei sottoservizi - Rete illuminazione pubblica	1:1.000
5.1.7	Progetto delle reti dei sottoservizi - Rete acquedotto/teleriscaldamento	1:1.000
5.1.8	Planimetria segnaletica	1:1.000

5.2. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - SPAZI PUBBLICI A VERDE

5.2.1	Planimetria generale verde pubblico attrezzato	1:1.000
5.2.2	Planimetria dei percorsi pubblici	1:1.000
5.2.3	Sezioni tipo	1:50

5.3. PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA - PARCHEGGI PUBBLICI DI SUPERFICIE

5.3.1	Parcheggio pubblico P1, P4, P5, P6 - Piante e sezione tipo	1:1000
5.3.2.1	Plesso scolastico - Piano terra e interrato	1:100
5.3.2.2	Plesso scolastico - Piano primo e piano secondo	1:100
5.3.2.3	Plesso scolastico - Prospetti	1:200
5.3.2.4	Plesso scolastico - Sezioni	1:200
5.3.2.5	Plesso scolastico - Rendering	
5.3.2.6	Plesso scolastico - Relazione tecnica e stima	
5.3.2.7	Plesso scolastico - Planimetria – Inquadramento generale	1:300

5.4. PROGETTO EDIFICIO A CANONE SOCIALE

5.4.1	Edificio a canone sociale _ Planimetria - inquadramento generale	1:300
5.4.2	Edificio a canone sociale _ Pianta piano terra	1:200/1:100
5.4.3	Edificio a canone sociale _ Pianta piano primo	1:200/1:100
5.4.4	Edificio a canone sociale _ Pianta piano secondo	1:200/1:100
5.4.5	Edificio a canone sociale _ Pianta piano quinto	1:200/1:100
5.4.6	Edificio a canone sociale _ Piante piani interrati -1 e -2	1:500/1:100
5.4.7	Edificio a canone sociale _ Prospetti e sezione A-A'	1:200/1:100
5.4.8	Edificio a canone sociale _ Relazione illustrativa	

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

6.1.1	Relazione tecnica opere di urbanizzazione primaria - Viabilità interna e di collegamento
6.1.2	Computo estimativo di massima opere di urbanizzazione

7 BOZZA DI CONVENZIONE

8 Relazione tecnica

9 Piano economico di massima



- 10** **Relazioni geologiche**
 - 10.1 Indagine geognostica
 - 10.2 Relazione geologica
 - 10.3 Relazione geotecnica

- 11** **Valutazione previsionale clima acustico**

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Adozione del Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.12 in data 11.3.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, riguardante l'area di proprietà comunale sita in via Merezzate con contestuale costituzione del diritto di superficie, a tempo determinato, sull'area medesima.

Numero progressivo informatico: 1378

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DEL SETTORE

~~Arch. Franco Zinna~~

23 MAG. 2014

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE

OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento, ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n.12 in data 11.3.2005 e successive modificazioni ed integrazioni, riguardante l'area di proprietà comunale sita in via Merezzate con contestuale costituzione del diritto di superficie, a tempo determinato, sull'area medesima.

Numero proposta: 1378

PARERE DI LEGITTIMITA'

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

Favorevole

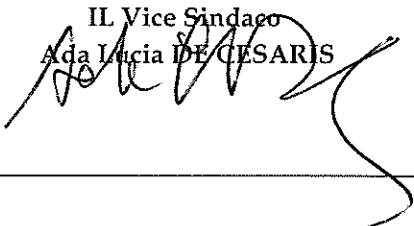
IL SEGRETARIO GENERALE
IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott.ssa Ilana Musich)

23/05/2014

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. 1064 DEL 23/05/2014

Letto approvato e sottoscritto

IL Vice Sindaco
Ada Lucia DE CESARIS



IL SEGRETARIO GENERALE
Ileana MUSICO'



Copia della presente deliberazione, viene affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 il 2 LUG. 2014 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

In pari data viene trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

IL SEGRETARIO GENERALE
Ileana MUSICO'

