

**ALLEGATO "RTI"**

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE**

- ACCORDO DI PROGRAMMA FINALIZZATO ALLA RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI POSTI IN VIA POMPEO LEONI - VIA PIETRASANTA A MILANO, NELL'AMBITO DEL P.R.U. 1.1, IN CUI REALIZZARE SERVIZI ED ATTIVITÀ EDUCATIVE, DI ISTRUZIONE E FORMAZIONE, ORIENTAMENTO AL LAVORO DESTINATI AI GIOVANI, SOTTOSCRITTO IN DATA 25 SETTEMBRE 2008 DA REGIONE LOMBARDIA E COMUNE DI MILANO (ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e dell'art. 6 della L.R. 14 marzo 2003, n. 2).
- PROMOZIONE DI PROPOSTA DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELL'ATTO CON SPECIFICO RIFERIMENTO AL COMPLETAMENTO DEGLI INTERVENTI - ANCHE DI HOUSING SOCIALE - REALIZZATI SULL'INTERO COMPENDIO A SUO TEMPO CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

RELAZIONE TECNICO - ISTRUTTORIA

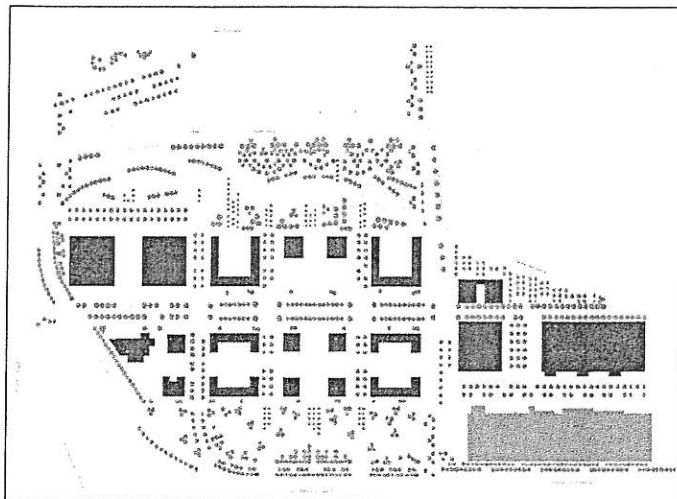
Agosto 2014

IL P.R.U. E L'AREA DELL'EX AUTOPARCO

L'Accordo di Programma che approva la variante relativa al Programma di Riqualificazione Urbana OM - Pompeo Leoni viene pubblicato su BURL il 16 Giugno 1998.

Dati quantitativi

superficie territoriale totale(st)	263.938,00 mq
superficie lorda di pavimento totale	153.080,00 mq
ut	0,58 mq/mq
s.l.p. residenza	79.450,00 mq
s.l.p. commercio	9.000,00 mq
s.l.p. uffici	34.000,00 mq
s.l.p. produttivo	30.630,00 mq
aree attrezzate a verde e parchi	153.421,00 mq
parcheggi	40.373,00 mq



1. LA CONVENZIONE 1998

In data 23.11.1998 veniva stipulata la Convenzione tra il Comune di Milano, il Consorzio P.R.U. n.1 di Via Pompeo Leoni e le Società Immobiliari Pa.Leo S.r.l., Neodomora S.r.l., Cooperativa Edilizia Fiducia S.r.l., Cooperativa Nuovi Orizzonti S.r.l., Cooperativa San Martino Edilizia Popolare S.r.l. ed Esselunga S.p.A.. La convenzione aveva ad oggetto l'attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana (P.R.U.) OM – Pompeo Leoni ai sensi del D.M. 21.12.1994 e successive modificazioni (approvato tramite Accordo di Programma).

Le aree oggetto del presente atto, erano destinate dal piano esecutivo del PRU ad accogliere servizi comunali di pubblico interesse. Il Programma pertanto non prevedeva (in analogia a quanto previsto per le aree "SC"- *Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale*, dell'allora vigente Piano Regolatore Generale) alcun indice di utilizzazione territoriale, ma dava come unica indicazione urbanistica il mantenimento e riuso per nuove funzioni di due capannoni facenti parte del complesso produttivo esistente, lasciando la definizione dello sviluppo plani volumetrico e la migliore individuazione, sia delle tipologie di servizi da insediare che del loro dimensionamento, a successive scelte progettuali e conseguenti atti dell'Amministrazione.

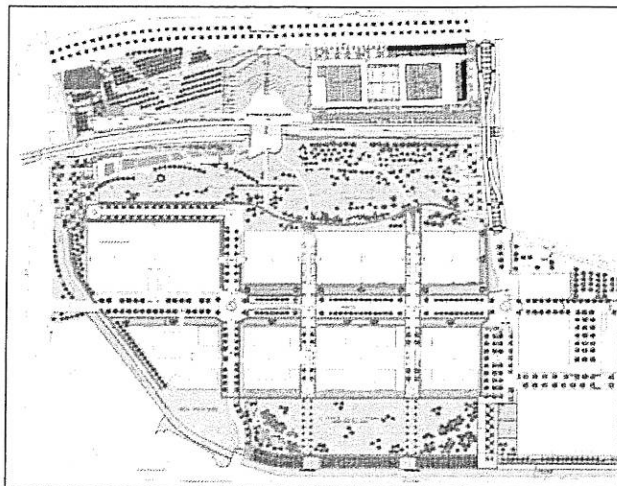
In forza dell'articolo 12.7 della suindicata Convenzione del 1998, il Comune di Milano si era impegnato ad affidare in regime di concessione al Consorzio e agli operatori, per un periodo di 50 anni, i due capannoni facenti parte dell'allora esistente complesso dell'autoparco comunale, dei quali, come citato, era previsto il mantenimento per l'insediamento di funzioni di interesse pubblico (sportive, ricreative, culturali, laboratori per giovani). La stessa disposizione poneva in capo al Consorzio e agli operatori - quale corrispettivo della concessione - l'obbligo di provvedere, a propria cura e spese, alla ristrutturazione dei suddetti capannoni, con l'impegno altresì a disciplinare le modalità di utilizzazione pubblica delle funzioni da insediare, mediante apposita Convenzione, da definire con i competenti Settori dell'Amministrazione Comunale, unitamente all'esecuzione dei lavori di sistemazione a verde della zona circostante.

I criteri fondativi del progetto di ristrutturazione riguardavano, in primo luogo, uno stretto rapporto funzionale, progettuale e visivo con il nuovo quartiere e il nuovo parco posti a sud e il resto del territorio cittadino. In secondo luogo, si evidenziava la necessità delle funzioni pubbliche definite in convenzione (*sportive, ricreative, culturali, educative, formative, con scuola – bottega*) rivolte alla risposta dei bisogni giovanili attraverso più interventi, strettamente coordinati e finalizzati alla crescita del capitale umano.

L'ambito di intervento disciplinato dal citato art. 12.7 è mutato in virtù del provvedimento mediante cui la Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici con parere del Giugno 2001, ha prescritto il mantenimento, in luogo della prevista demolizione, di due edifici posti a margine dell'ambito, individuati al Catasto Terreni del Comune di Milano ai mappali 183-185-187-193 del foglio 527. Tale decisione dava luogo ad un terzo elemento progettuale teso a conservare e valorizzare una parte più estesa degli edifici esistenti (prescrizione della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Milano) anche in ragione della loro caratteristica storico/funzionale, data dalle relazioni morfologiche fra di essi, da una parte, e con gli spazi esterni di relazione e connessione dall'altra, da sempre vissuti come luogo unitario, piuttosto che come singoli eventi separati fra loro.

2. LA CONVENZIONE 2007

In attuazione del citato articolo 12.7, in data 18 luglio 2007 veniva stipulata tra il Comune di Milano e l'Associazione "L'Officina Centro per la cultura, il tempo libero, l'infanzia e la promozione dell'impresa e del lavoro" e la "Compagnia dell'Abitare Pompeo Leoni Soc. Coop." - aventi causa degli originari Operatori del PRU - una apposita Convenzione per la concessione in diritto di superficie degli immobili di proprietà del Comune di Milano.



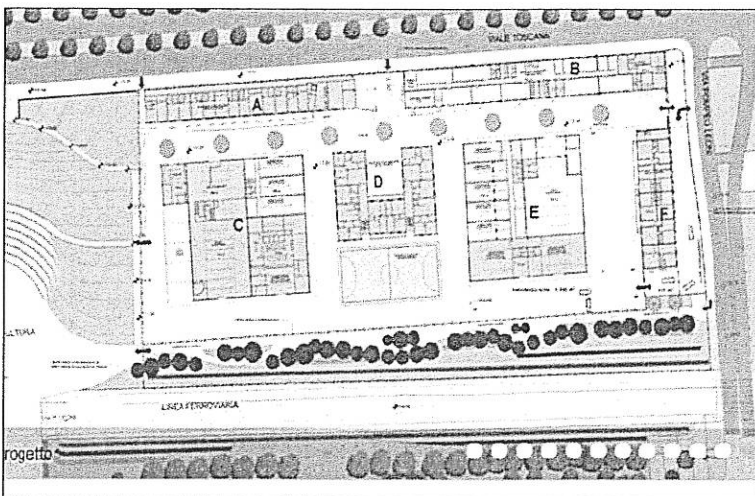
ridefinizione degli obiettivi progettuali, il progetto interessava un totale di cinque edifici contraddistinti con le lettere A, B, C, E, F più uno spazio destinato ad attrezzature sportive contraddistinto con la lettera D. L'atto di convenzione imponeva dunque ai soggetti sottoscrittori di regolare attraverso apposita convenzione con il Comune di Milano le modalità di utilizzazione pubblica delle funzioni da insediare.

Ai sensi dell'art. 3 della Convenzione 2007, le Parti espressamente pattuivano che - ai fini della sostenibilità economica del progetto - il termine di durata di cinquanta anni del diritto di superficie potesse essere prorogato in relazione agli oneri sostenuti dai Concessionari (art. 3.3). Tale possibilità trova riscontro anche nell'art. 4 della stessa Convenzione 2007, ai sensi del quale il Comune avrebbe potuto approvare, a seguito di specifica richiesta, modifiche riguardanti i Concessionari e relative alla durata del diritto di superficie, nonché variazioni delle funzioni di interesse pubblico.

Nel corso della contemporanea elaborazione del progetto plani volumetrico (non comportante variante alle previsioni del piano esecutivo del PRU in quanto lo stesso, come precedentemente sottolineato, non dava indicazioni in merito e pertanto non riconducibile alla relativa disciplina) a seguito di indicazioni espresse nell'ambito del Consiglio di Zona 5 del Comune di Milano, venivano apportate alcune modifiche nella localizzazione di alcuni volumi degli edifici rispetto al planivolumetrico allegato alla Convenzione 2007, che determinavano una nuova distribuzione dei volumi stessi ed in particolare una diminuzione del volume di uno degli edifici prospicienti viale Toscana (edificio A) con conseguente realizzazione di un nuovo edificio (edificio D) in sostituzione di una parte delle strutture sportive prima previste. Senza che tuttavia ciò comportasse incremento o variazione delle superfici utili, ma solo una migliore identificazione dell'assetto plani volumetrico e delle funzioni da insediare nel rispetto delle previsioni del citato ADP.

Il progetto plani volumetrico aggiornato veniva dunque presentato, nella versione definitiva, agli uffici comunali con atto P.G. 563092/2008 del 11.07.2008.

Una successiva modifica progettuale è stata recepita in ottemperanza ad uno specifico parere della Commissione per il Paesaggio, che richiedeva, per un migliore inserimento nel contesto urbano, una "rotazione di 180°" per



l'edificio di nuova costruzione denominato D. In accordo con i competenti settori comunali, si prevedeva inoltre l'eliminazione dei parcheggi a raso precedentemente collocati nella fascia a ridosso del tratto ferroviario ed un migliore dimensionamento della superficie minima a parcheggio.

Un nuovo progetto planivolumetrico veniva quindi assentito dalla Commissione per il Paesaggio con parere favorevole nella seduta n. 38 del 04.11.2010, convocata ai sensi dell'art. 112 del Regolamento Edilizio, mentre le modifiche recepite in tale sede hanno implicato una variazione delle funzioni di interesse pubblico da insediare nell'ambito interessato, che è stata

approvata dal Comune di Milano con disposizione dirigenziale del 16.12.2010.

3. L'ACCORDO DI PROGRAMMA 2008

Regione Lombardia con deliberazione di Giunta n. 7789 del 30 luglio 2008, approvava un Accordo di Programma con Comune di Milano e adesione del soggetto concessionario, sottoscritto in data 25 Settembre 2008, finalizzato all'erogazione di un finanziamento di 8 Milioni di euro per la realizzazione dell'intervento, che avrebbe trovato copertura sulla quota di risorse del Fondo Aree Sottoutilizzate assegnate alla Regione stessa dalla Delibera CIPE del 21 dicembre 2007, n. 166. Tra le finalità perseguite dall'Accordo, particolare rilievo assumeva la realizzazione di *"un insieme integrato di attività e servizi caratterizzati dall'agire in network di istituzioni, enti privati, realtà del terzo settore"* (articolo 3.1 AdP) nonché la *"conservazione e valorizzazione (...) della fisicità di una parte degli edifici esistenti (prescrizione della Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici di Milano)"* (articolo 3.2 AdP).

Gli interventi oggetto dell'Accordo consistevano nel *"recupero degli spazi edilizi concessi in diritto di superficie pro indiviso per 50 anni all'Associazione L'Officina e alla Società Cooperativa Compagnia dell'Abitare - Pompeo Leoni dal Comune di Milano"* (art. 4.1 AdP). In particolare, il Progetto degli interventi prevedeva *"la ristrutturazione generale e specifica di un'area di circa 5.466 mq."* (dato assunto dalla **Convenzione 2007**) per spazi dedicati all'attività di formazione, orientamento e promozione del lavoro, da ricavarsi all'interno di quattro fabbricati esistenti e da ristrutturare, meglio identificati negli edifici B, C, E, F (limitatamente alla parte seminterrata, destinata ad attività espressivo-motorie), oltre al **campo da calcetto** previsto nella parte centrale dell'area (articolo 4.2 AdP).

A fronte della previsione di massima di **Euro 17.290.944,00** contenuta nel piano economico finanziario allegato alla **Convenzione 2007**, nell'ambito dell'Accordo (Articolo 5 - **Piano dei costi e dei finanziamenti**) il costo degli interventi (*comprensivo di tasse, imposte, ritenute fiscali e contributi di qualsivoglia natura, se dovuti, nella misura stabilita per legge*) veniva rideterminato in complessivi **Euro 18.418.407,82**, peraltro assumendo anche le voci riguardanti l'*housing sociale* (quantificati in **Euro 9.635.140,70**), mentre i soli costi concernenti più propriamente l'oggetto dell'Accordo, vale a dire la formazione professionale, ammontavano ad **Euro 8.783.267,12**.

L'Accordo ha quindi previsto un piano di finanziamenti pubblici - esclusivamente destinati ad interventi a sostegno della formazione e dell'inserimento lavorativo - così suddiviso:

a carico di Regione Lombardia	Euro 8.000.000,00
a carico del Comune di Milano	Euro 300.000,00

In qualità di soggetto aderente, l'**Associazione L'Officina** si impegnava da un lato a realizzare, con ricorso a procedure di evidenza pubblica previste dalla legge, gli interventi oggetto dell'Accordo di Programma del 2008 e dall'altro lato a contribuire alla realizzazione degli interventi di cui alla Convenzione per **10.118.407,82 euro** (*costituiti dall'intero costo del social housing e da una quota di Euro 483.267,12 per la formazione*).

L'articolo 5.3 dell'Accordo così recitava: **"Tenuto conto di quanto previsto nella Convenzione (2007) - di cui il presente accordo costituisce parziale modifica** - in relazione ai suddetti finanziamenti pubblici, di cui beneficia l'Associazione <<L'Officina>> per la realizzazione degli interventi previsti nel progetto preliminare ed all'articolo 4 del presente Accordo, il Comune di Milano procederà, entro 90 giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, a verificare gli elementi economico-finanziari assunti a base della suddetta convenzione e alla conseguente rimodulazione del piano economico-finanziario a corredo della convenzione medesima".

4. LA CONVENZIONE 2012

Al fine di recepire quanto stabilito dall'articolo 5.3 dell'Accordo di Programma del 2008 e di coerenzare il contenuto della Convenzione del 2007 alle modifiche planivolumetriche apportate in sede di sviluppo progettuale per le motivazioni sopra esposte, in data **18 giugno 2012** con atto dell'Avv. Notaio Dario Cortucci (registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 4 in data 28 giugno 2012 al n. 12019 Serie 1T) veniva sottoscritto tra il Comune di Milano e l'Associazione "L'Officina. Centro per la cultura, il tempo libero, l'infanzia e la promozione dell'impresa e del lavoro" e la "Compagnia dell'Abitare Pompeo Leoni Soc. Coop." un primo **atto integrativo della Convenzione stipulata in data 18 luglio 2007** con atto del medesimo notaio (n. 22.223 di rep. e 7.286 di racc. registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano in data 24 luglio 2007 al n. 14927) dove le Parti davano altresì atto che la Convenzione - seppur parzialmente modificata dall'Accordo di Programma 25 settembre 2008 - conservava comunque la sua piena efficacia ed era da considerarsi integrata con alcune modifiche, di seguito sintetizzate:

- rispetto ai costi inizialmente stimati, i Concessionari si impegnavano per maggiori oneri, sino ad un importo complessivo pari a **Euro 24.248.524,00**. Tutte le voci di spesa che concorrevano a determinare tale importo sono state all'epoca verificate sulla base della documentazione prodotta dagli Operatori: non solo quindi i maggiori costi, bensì i costi complessivamente sostenuti sono stati ritenuti congrui, in parte certificati da società esterna di revisione incaricata dai Concessionari ed in parte direttamente asseverati dagli Uffici Tecnici comunali;
- coerentemente con quanto previsto dall'art. 3.3 della **Convenzione 2007**, a fronte di tali maggiori costi ed alla luce del rapporto tecnico in atti PG 397706/2012 dal quale emergeva che nel caso di specie il corrispettivo per



la costituzione di un diritto di superficie settantennale sarebbe ammontato ad Euro 24.150.655,00, all'interno dell'area concessa nel 2007 la durata del diritto di superficie veniva estesa di anni 20 (venti) sulle seguenti porzioni immobiliari, per una durata complessiva di anni 70 (settanta): **Edificio A** (nuovo); **Edificio D** (nuovo); **Edificio F** (ristrutturato), non oggetto del finanziamento pubblico di cui all'Accordo di Programma del 2008, oltre ad una superficie di complessivi mq. 2.034 circa per la realizzazione di parcheggi pertinenziali;

- le Parti si davano atto che i lavori avrebbero costituito oggetto di verifica congiunta in sede di conclusione dei lavori stessi finalizzati alla verifica della spesa effettivamente sostenuta dai Concessionari. All'esito di tale verifica e in relazione alle spese sostenute, avrebbero potuto essere apportate - con ulteriore e separato atto - modifiche alla durata del diritto di superficie relativamente ai soli edifici **B, C ed E** - oggetto dell'**Accordo 2008** e dei relativi finanziamenti pubblici - restando invece comunque invariata la durata del diritto di superficie con riferimento agli edifici **A, D, F** (compreso il seminterrato);
- quanto ai profili ambientali, relativamente all'area gravata dal diritto di superficie veniva accertata l'avvenuta bonifica (cfr. i certificati rilasciati dalla Provincia in data 7 luglio 2010 -certificazione n. 192/2010- e in data 25 luglio 2011 -certificazione n. 7258/2011), mentre per quanto riguardava le attività di carattere ambientale sull'area denominata Parco della Cultura previste dall'art. 7 comma 2 della **Convenzione 2007**, l'avvenuto completamento degli interventi sarebbe stato oggetto di descrizione nell'ambito di specifico atto ricognitivo;
- quanto agli edifici **A, D, F** - dedicati ad *housing* sociale - da parte dell'Amministrazione veniva autorizzato il subentro nella Convenzione e nei relativi obblighi del Fondo Immobiliare Etico.

5. LA CONCRETA ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Alla luce di tali aspetti e della rilevanza che nel contesto dato hanno assunto gli elementi di ordine più propriamente urbanistico e di utilizzo "sociale" del territorio rispetto alle attività più prettamente finalizzate alla formazione professionale, in esito alla sottoscrizione di detto **atto integrativo** si è ravvisata l'esigenza di adire la Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, cui demandare l'attività di revisione relativa sia alla disciplina urbanistica sia alle disposizioni contenute nell'Accordo stesso, ivi compreso il compito di accertare le cause giustificative dei ritardi maturati nell'esecuzione degli interventi nonché di definire la procedura di rendicontazione finale dei costi degli interventi finanziati.

In particolare, la Segreteria Tecnica - nominata nel corso del 2012 dai competenti Assessorati regionali e comunali - si è riunita più volte e precisamente in data 2 ottobre 2012, 18 febbraio 2013, 22 maggio 2013, 16 settembre 2013 e 11 marzo 2014: la ricognizione e gli approfondimenti effettuati in tale sede (anche in contraddittorio coi rappresentanti dei soggetti privati coinvolti) hanno consentito di riarticolare ed aggiornare i costi sostenuti/da sostenere e i relativi finanziamenti, distinti per ciascun immobile ed opera coinvolta.

Alla fine del 2013 risultavano pertanto realizzati/ristrutturati i seguenti edifici:

Edificio A (non elencato nell'originaria stesura dell'articolo 4 dell'Accordo)

L'edificio A rappresenta una nuova costruzione adibita a residenza per famiglie (*social housing*) e per studenti universitari. Ha una SLP pari a 3.001 mq. L'edificio è composto da 37 appartamenti di varie tipologie (6 monolocali, 4 bilocali di cui due adibiti per disabili, 27 trilocali) su tre livelli di altezza, per un totale di all'incirca 149 posti letto di cui per convenzione assegnati a studenti universitari 135. Elemento che caratterizza l'edificio è un grande ballatoio che permette di sfruttare a pieno anche lo spazio esterno. Il **costo totale di realizzazione è stato pari a euro 3.776,673,51**. La gestione di questo edificio avviene secondo la convenzione stipulata con il Comune di Milano il 22 luglio 2011. L'edificio è agibile dal settembre 2010.

Edificio B (formazione)

L'edificio B rappresenta una ristrutturazione di un edificio vincolato alla soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici del Comune di Milano. È composto da 14 aule scolastiche, 15 uffici, 2 sala d'attesa, 1 locale polivalente e 1 sala colloqui, 4 laboratori informatici, distribuiti su due livelli di altezza (un piano seminterrato e un piano rialzato), per una SLP pari a mq 1.768. Gli spazi sono a servizio dell'attività scolastica di una scuola professionale i cui corsi prevedono oltre a un monte ore di lezioni in aula anche la partecipazione a laboratori professionali per coinvolgere e far maturare gli studenti anche dal punto di vista pratico. L'edificio è agibile da aprile 2010. Il **costo totale di realizzazione è stato pari a euro 3.050.708,63**.

Edificio C (formazione)

Anche in questo caso l'edificio C rappresenta una ristrutturazione di un capannone dentro il quale sono stati realizzate numero 8 aule che unendosi formano una sala convegni, un laboratorio informatico, 7 ufficio (di cui 4 *open space*). L'altra parte del capannone è invece dedicata ad un corso di formazione per addetti alla ristorazione anche mediante rapporti diretti con la scuola di formazione del comparto. La SLP dell'edificio è pari a 1.892 mq ed il **costo per la ristrutturazione dell'edificio è stato pari a euro 2.955.789,44** ed è agibile da settembre 2012.

Edificio D (non elencato nell'originaria stesura dell'articolo 4 dell'Accordo)



La palazzina D (nuovo edificio di social housing) è l'ultimo dei 3 edifici residenziali realizzati. Conta 28 unità abitative di varie tipologie (10 monolocali, 4 bilocali, 8 trilocale e 6 quadrilocali) su 2 piani di altezza per un totale di 80 posti letto. La superficie commerciale dell'edificio è pari a 2.087 mq mentre la SLP pari a 2.010 mq, ed il **costo totale di realizzazione è stato pari a euro 2.031.193,87**. È caratterizzato da due ingressi e piccoli balconi che fanno sì che le persone che ci vivono mantengono la loro privacy. Gli appartamenti sono rivolti a tutte quelle persone, lavoratori fuori sede o temporanei, genitori single e separati, anziani, studenti fuori sede o in periodi di stage che non potendosi permettere canoni di locazioni presenti nel mercato ricercano alloggi da prendere in locazione che siano comunque dignitosi, completamente arredati e in una buona zona. L'edificio è agibile da maggio 2012.

Edificio E (formazione)

L'edificio E (SLP a 1.780 mq) è il capannone ristrutturato che vede al suo interno numero 7 laboratori specialistici (laboratorio orafa, laboratorio di falegnameria, laboratorio di impianti elettrici civili e di impianti elettrici industriali, laboratorio di impianti hardware e software, sala bar, area ristorazione-panificazione-pasticceria), 7 aule e 2 uffici. Per consentire agli studenti la corretta igiene personale dopo lo svolgimento di attività pratiche sono stati realizzati degli spogliatoi. **Il costo totale di realizzazione è di euro 2.863.033,32**. L'edificio è agibile dal 2011.

Edificio F fuori terra (non elencato nell'originaria stesura dell'articolo 4 dell'Accordo)

Diverso è l'intervento relativo all'edificio F (social housing), che conta una superficie commerciale di 1.165 mq e una SLP di 1.462 mq, infatti esso ha previsto la ristrutturazione e il restauro conservativo dell'edificio esistente vincolato dalla Soprintendenza. Questo edificio comprende 14 alloggi di varie tipologie (6 bilocali, 6 trilocali e 2 quadrilocali) su due livelli di altezza. Mantiene lo stampo dell'edificio storico quindi soffitti molto alti e sottotetto con travi di legno a vista. Anche in questo caso gli appartamenti sono destinati a lavoratori fuori sede o temporanei, genitori single e separati, anziani, studenti fuori sede o in periodi di stage che sono alla ricerca di una casa a canoni convenzionati inferiori a quelli di mercato. **Il costo totale di realizzazione è stato pari a euro 1.719.708,39** ed è agibile da settembre 2010.

Edificio F seminterrato (formazione)

Il piano seminterrato dell'edificio F, per una SLP pari a 1.114 mq, è stato adibito a palestra e attività teatrale per gli studenti della scuola professionale. **I costi totali di realizzazione di questa porzione di edificio sono stati pari a euro 714.709,51**. La porzione di edificio è agibile da gennaio 2011.

Inoltre, mentre in luogo del campo di calcetto originariamente previsto a completamento della dotazione di spazi ad uso dell'attività di formazione è stata realizzata un'area a vocazione polisportiva, sono state realizzate le seguenti **sistemazioni esterne** su una superficie di circa mq. 7.587:

- o Opere esterne di videosorveglianza con impianti elettrici di TVCC-citofono-illuminazione esterna
- o Opere di bonifica
- o Opere meccaniche termoidrauliche afferenti alla centrale termica e sottocentrali
- o Posa beole per pavimentazione esterna, trasporto terra, demolizioni e cordoli
- o Demolizione e scavi e opere per le centrali tecnologiche
- o Realizzazione cabina A2A
- o Realizzazione locali rifiuti
- o Realizzazione muro di sostegno aree tecniche
- o Costruzione di locali centrali tecnologiche
- o Realizzazione di vasca di laminazione
- o Realizzazione di reti idriche
- o Realizzazione di fognatura
- o Fornitura e posa cancelli e realizzazione impianti per elettrificazione ingressi
- o Demolizioni e trasporto terra per preparazione area
- o Fornitura asfalto per area esterna
- o Realizzazione parcheggi interni al comparto (cicli e motocicli)
- o Realizzazione aree verdi all'interno del comparto
- o Ripristino muro di cinta lato edificio A
- o Realizzazione campo polivalente

In totale le sistemazioni esterne hanno portato ad un costo di realizzazione pari a euro 4.553.766,50.

Opere in fase di ultimazione (costo preventivato euro 1.140.000,00 circa, da non considerare ai fini della rendicontazione nel nuovo piano finanziario)

I lavori in fase di ultimazione alla fine del 2013 riguardavano la realizzazione della viabilità della strada a lato della ferrovia - lato sud con ingresso su via Pompeo Leoni - con ulteriore accesso esclusivo per i mezzi di servizio.

Le opere mancanti sull'area sud (strada + pertinenze) risultavano le seguenti:

- Strada carrabile: realizzato sottofondo, da realizzare asfaltatura
- Marciapiede: realizzata gettata e impianti sottostanti, da realizzare colatura
- Opere esterne: secondo tempistiche allineate con le due opere di asfalto di cui sopra = da risistemare asfalto strada e colatura marciapiede [opere di connessione al collettore sotto strada già realizzate] + da realizzare griglia raccolta acqua
- (da realizzare) muro di fondazione recinzione via Pompeo Leoni
- (da realizzare) posa in opera recinzione via Pompeo Leoni
- (da realizzare) posa in opera recinzione tra area e area RFI

Infine, sono stati forniti **ARREDI ed attrezzature tecnologiche** per la didattica per un costo complessivo pari a **Euro 1.443.114,64**.

6. IL QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO AGGIORNATO

Sulla scorta degli approfondimenti e delle verifiche effettuati in sede di Segreteria Tecnica nonché tramite la rielaborazione dei dati e dei documenti contabili, è emerso un quadro economico- finanziario aggiornato e diversificato rispetto a quello originariamente assentito.

CONSUNTIVO DEI COSTI al 31 dicembre 2013

INTERVENTI REALIZZATI	COSTI SOSTENUTI	
FORMAZIONE		
Edificio B	€ 3.050.708,63	
Edificio C	€ 2.955.789,44	
Edificio E	€ 2.863.033,32	
Edificio F seminterrato	€ 714.709,51	
A - TOTALE FORMAZIONE	€ 9.584.240,90	
HOUSING SOCIALE		
Edificio A	€ 3.776.673,51	
Edificio D	€ 2.031.193,87	
Edificio F	€ 1.719.708,39	
B - TOTALE HOUSING SOCIALE	€ 7.527.575,77	
C - OPERE ESTERNE ULTIME	€ 4.553.766,50	
D - ARREDI	€ 1.443.114,64	

TOTALE COMPLESSIVO (A+B+C+D)	€ 23.108.697,81	
------------------------------	-----------------	--

In particolare, dal **Consuntivo dei Costi** si evince che alla data del 31 dicembre 2013 i costi complessivamente sostenuti - indifferentemente tra Officina e Compagnia - ammontano a:

Euro 9.584.240,90 per gli interventi finalizzati alla formazione

Euro 7.527.575,77 per gli interventi finalizzati al *social housing*

Euro 4.553.766,50 per opere esterne

Euro 1.443.114,64 per gli arredi

per un totale di spese pari ad **Euro 23.108.697,81** riconosciute ai fini **FAS** e quindi inserite nel sistema regionale di rendicontazione GEFO, rispetto alle quali - invariata la misura dei finanziamenti pubblici in **Euro 8.300.000,00** destinati alla sola formazione - rimangono quindi a carico dell'Associazione L'Officina e di Compagnia dell'Abitare costi per complessivi **Euro 14.808.697,81**.

Per quanto riguarda invece il rapporto tra il Comune di Milano e i due Soggetti privati che fa riferimento anche alle convenzioni 2007 e 2012 alle quali è invece estranea la Regione Lombardia, dal **Raffronto del Piano dei Costi 2008/2013** (qui allegato) che riporta dati indistinti rispetto ai due Soggetti aderenti, emerge conferma che sono state altresì sostenute dagli Operatori ulteriori spese pari ad **Euro 1.326.377,23** e quindi per complessivi **Euro 24.435.075,04** a fronte dei costi originariamente previsti in **Euro 18.418.407,82**.

Sulla base del CONSUNTIVO 2013 è stata predisposta una matrice che consente di analizzare nel dettaglio il **PIANO DEI FINANZIAMENTI SUI COSTI** (qui parimenti allegato), mentre sulla base dei dati allo stato desumibili dal portale regionale GEFO emerge oggi la seguente:

RENDICONTAZIONE FINALE	IMPORTI	COSTI RICONOSCIUTI FAS (FORMAZIONE)
COSTI INSERITI IN RENDICONTO FAS (sistema GEFO)	€ 23.108.697,81	
COSTI IMPUTABILI FAS (FORMAZIONE)	€ 10.940.619,73	
ASSOCIAZIONE L'OFFICINA		€ 5.945.079,64
COMPAGNIA DELL'ABITARE		€ 0.000.000,00
COSTI OPERE ULTERIORI NON INSERITE IN FAS	€ 1.326.377,23	
COSTO DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA AL 31/12/2013	€ 24.435.075,04	
COSTI DA CONVENZIONE 18/6/2012 (ESCLUSI ARREDI)	€ 24.248.524,00	

Ai fini della predisposizione dell'ipotesi di modifica e integrazione dell'Accordo, i dati contabili potranno essere ulteriormente aggiornati, mediante consuntivazione delle spese al 30 giugno 2014 e raffronto dei costi tra il 2008 e il 2014. In ogni caso si propone sin d'ora la seguente formulazione del **PIANO DI COPERTURA FINANZIARIA**:



PIANO DI COPERTURA FINANZIARIA (euro)	
REGIONE LOMBARDIA - FAS/FSC	8.000.000,00
COMUNE MILANO	300.000,00
ASSOCIAZIONE L'OFFICINA COMPAGNIA DELL'ABITARE	14.808.697,81
COSTO TOTALE	23.108.697,81

7. LA PROPOSTA DI MODIFICA E INTEGRAZIONE

La bozza di Accordo modificato ed integrato, come licenziata dal Collegio di Vigilanza nella seduta del 10 aprile 2014, contiene gli elementi di raccordo tra la situazione 2008 e la situazione 2013/2014. In ogni caso, l'ipotesi di modifica e integrazione verrà successivamente definita tenendo altresì debitamente conto degli eventuali osservazioni e/o contributi che dovessero pervenire da soggetti terzi interessati.

Sinteticamente, si riepilogano qui di seguito i principali contenuti della bozza:

- puntuale individuazione dell'ambito di intervento all'interno del PRU 1.1 e puntuale definizione dell'assetto planivolumetrico finale (anche tramite elaborato grafico aggiornato)
- puntuale individuazione dei soggetti privati interessati, con adesione di Compagnia dell'Abitare, e puntuale definizione dei loro ruoli;
- estensione dell'oggetto dell'Accordo tra Regione e Comune agli interventi finalizzati a *social housing*, anche se non costituenti oggetto di finanziamento pubblico ma in quanto contemplati dalle convenzioni comunali 2007/2012;
- omogeneizzazione degli elementi e delle fasi temporali dell'Accordo con le citate convenzioni (anche tramite cronoprogramma aggiornato);
- riarticolazione dei dati economici e finanziari dell'Accordo e definizione delle modalità di liquidazione del saldo del finanziamento pubblico.

Dal lavoro di riordino, modifica ed integrazione dell'originario testo dell'Accordo (composto da 12 articoli) risultano a oggi interessati, oltre alle premesse ed agli elementi presupposti presi in considerazione, i seguenti articoli: **1 (Premesse) 2 (Oggetto) 3 (Finalità) 4 (Interventi) 5 (Piano dei costi e dei finanziamenti) 6 (Impegni in capo ai soggetti sottoscrittori e aderenti) 7 (Coordinamento) 9 (Collegio di Vigilanza) 12 (Sottoscrizioni, effetti e durata).**

Ne discende pertanto che l'Atto dovrebbe essere corredato anche dai seguenti nuovi elaborati, ad integrare i documenti originariamente allegati all'Accordo 2008:

A/A : Nuova Planimetria del progetto

B/1 : Raffronto Piano dei Costi 2008/2013 (eventualmente 2014)

B/C : Consuntivo dei Costi al 31 dicembre 2013 (eventualmente 30 giugno 2014)

B/F : Piano di copertura finanziaria

C/A : Nuovo Cronoprogramma.

8. CONCLUSIONI

Per ciò che concerne le aree in questione, alla luce di tutto quanto sopra premesso, si può quindi affermare come gli interventi che si sono succeduti nel tempo non abbiano comportato una modifica della tipologia delle funzioni insediabili, che ricade comunque nell'ambito delle funzioni di interesse pubblico e che quindi non comporta variante urbanistica.

Per ciò che concerne il peso insediativo, si rileva come la creazione degli spazi destinati alla formazione ed alla cultura (per una superficie utile complessiva di circa 5.500 metri quadri), realizzata attraverso la riqualificazione architettonico-funzionale di edifici già esistenti, attui le previsioni originarie del PRU. L'inserimento poi dei circa 7.500 metri quadri di superficie utile destinata all'*housing sociale - residenza universitaria* (strettamente connessa alla funzione di formazione) completa l'offerta di servizi dell'ambito in oggetto, collocandosi all'interno delle tipologie di servizi ammesse dagli accordi convenzionali, concorrendo pertanto ad integrare la dotazione di aree per servizi di uso pubblico nell'ambito dell'intero PRU.

IL DIRETTORE DEL SETTORE
(arch. Franco Zinna)

**RAFFRONTO PIANO DEI COSTI
2008/2013**

Piano dei costi 2008

**Piano dei costi
AGGIORNAMENTO AL 31/12/2013**

	Formazione (5,466 mq)	Housing Sociale res. universitaria (7,473 mq)	TOTALE	Formazione (5,466 mq)	Housing Sociale res. universitaria (7,473 mq)	TOTALE
1 A) LAVORI	5.912.189,00	8.093.635,00	14.005.824,00	9.178.196,80	9.519.865,40	18.698.062,20
2 - opere edili	4.729.752,00	6.474.908,00	11.204.660,00	7.150.843,48	8.978.117,69	16.128.961,18
3 - impianti	1.182.437,00	1.618.727,00	2.801.164,00	2.027.353,32	541.747,70	2.569.101,02
4 B) ONERI DELLA SICUREZZA	118.243,78	161.872,70	280.116,48	153.222,24	165.990,75	319.212,99
5 TOTALE A+B	6.030.432,78	8.255.507,70	14.285.940,48	9.331.419,04	9.685.856,15	19.017.275,19
6 C) SOMME A DISPOSIZIONE	2.752.834,34	1.379.633,00	4.132.467,34	3.365.052,62	2.052.747,23	5.417.799,85
7 - IVA lavori 10%	603.284,00	0,00	603.284,00	799.088,67	584,62	799.653,29
8 - arredi	950.000,00	0,00	950.000,00	933.805,71	523.405,34	1.457.211,05
9 - IVA arredi 10%	190.000,00	0,00	190.000,00	174.780,00	0,00	174.780,00
10 - spese tecniche	627.657,00	846.267,00	1.473.924,00	936.687,80	1.080.345,49	2.017.033,29
11 - spese allacciamenti utenze	27.162,00	37.838,00	65.000,00	51.162,46	56.664,89	107.827,35
12 - imprevisti*	295.609,45	412.940,00	708.549,45	376.233,78	294.888,34	671.122,12
13 - altro (amministratore)	59.121,89	82.588,00	141.709,89	93.314,19	96.858,56	190.172,75
14 TOTALE GENERALE (A+B+C)	8.783.267,12	9.635.140,70	18.418.407,82	12.596.471,65	11.738.603,39	24.435.075,04

DI CUI : PAGATO AL 31/12/2013

DI CUI : DA PAGARE AL 31/12/2013

	Formazione (5,466 mq)	Housing Sociale res. universitaria (7,473 mq)	TOTALE	Formazione (5,466 mq)	Housing Sociale res. universitaria (7,473 mq)	TOTALE
1 A) LAVORI	9.071.537,81	8.927.140,97	17.998.678,78	106.658,99	592.724,43	699.383,42
2 - opere edili	7.061.855,35	8.410.196,29	15.472.051,65	88.988,13	567.921,40	656.909,53
3 - impianti	2.009.682,46	516.944,67	2.526.627,13	17.670,86	24.803,03	42.473,89
4 B) ONERI DELLA SICUREZZA	153.222,24	165.990,75	319.212,99	0,00	0,00	0,00
5 TOTALE A+B	9.224.760,05	9.093.131,72	18.317.891,77	106.658,99	592.724,43	699.383,42
6 C) SOMME A DISPOSIZIONE	3.337.165,21	1.831.283,48	5.168.448,69	27.887,41	221.463,75	249.351,16
7 - IVA lavori 10%	799.068,67	584,62	799.653,29	0,00	0,00	0,00
8 - arredi	933.805,71	335.272,94	1.269.078,65	0,00	188.132,40	188.132,40
9 - IVA arredi 10%	174.780,00	0,00	174.780,00	0,00	0,00	0,00
10 - spese tecniche	908.800,39	1.047.014,14	1.955.814,53	27.887,41	33.331,35	61.218,76
11 - spese allacciamenti utenze	51.162,46	56.664,89	107.827,35	0,00	0,00	0,00
12 - imprevisti*	376.233,78	294.888,34	671.122,12	0,00	0,00	0,00
13 - altro (amministratore)	93.314,19	96.858,56	190.172,75	0,00	0,00	0,00
14 TOTALE GENERALE (A+B+C)	12.561.925,25	10.924.415,21	23.486.340,46	134.546,40	814.188,18	948.734,58

* Nella voce imprevisti sono state inserite:

- le quote che non rientrano nelle altre voci di costo
- la quota di iva indetraibile relativa a voci diverse da arredi e lavori.



PIANO DEI FINANZIAMENTI SUI COSTI

	A - COSTI SOSTENUTI al 31 dicembre 2013	B - COSTI IMPUTATI/ RICONOSCIUTI FAS (FORMAZIONE)	C - FINANZIAMENTI REGIONE LOMBARDIA	D - FINANZIAMENTI COMUNE DI MILANO	E - COSTI A CARICO DI OFFICINA E COMPAGNIA	
1. FORMAZIONE	€ 9.584.240,90		€ 8.000.000,00	€ 300.000,00	€ 1.284.240,90	
2. HOUSING SOCIALE	€ 7.527.575,77		=====	=====	€ 7.527.575,77	
3. OPERE ESTERNE	€ 4.553.776,50				€ 4.553.776,50	
4. ARREDI	€ 1.443.114,64				€ 1.443.114,64	
5. RENDICONTO FAS		€ 23.108.697,81				
5.1 ASSOCIAZI ONE L'OFFICINA		€ 5.945.079,64				
5.2 COMPAGNI A DELL'ABITA RE		€ 0.000.000,00				
6. OPERE ULTERIORI	€ 1.326.377,23				€ 1.326.377,23	
7. REALIZZAZIONE DELL'OPERA AL 31/12/2013 (=1+2+3+4+6)	€ 24.435.075,04					
	RIEPILOGO FINALE					TOTALE
8. COSTI al 31 dicembre 2013	€ 24.435.075,04					
9. FINANZIAMENTI PUBBLICI	€ 8.300.000,00					€ 8.300.000,00
10. QUOTE A CARICO DEGLI OPERATORI (A8-A9)	€ 16.135.075,04					€ 16.135.075,04
TOTALE			€ 8.000.000,00	€ 300.000,00	€ 16.135.075,04	€ 24.435.075,04

Firmato digitalmente da Franco Zinna in data 19/08/2014,