



ALLEGATO PARTE INTEGRANTE

ALLEGATO PUCHINP

COMUNE DI MILANO

Protocollo N. 703611/2012

SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

DELIBERAZIONE N. 53 DEL 19/11/2012

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Adozione del programma integrato di intervento ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., riguardante l'area e gli edifici di Via E.T. Moneta, 40 - 54, in variante al P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 in data 26.2.1980. Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

Seduta pubblica del 19/11/2012 - Prima convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

PISAPIA GIULIANO	Sindaco	GRASSI RAFFAELE	Consigliere
RIZZO BASILIO VINCENZO	Presidente	IEZZI KIOR GIANCARLO	
ABAGNALE CARMINE	Consigliere	LAZZARINI EMANUELE	
BARBERIS FILIPPO PAOLO		LEPORE LUCA	
BASTONI MASSIMILIANO		MANCUSO FRANCESCO	
BERTOLE' LAMBERTO NICOLA GIORGIO		MASCARETTI ANDREA	
BISCARDINI ROBERTO		MASSEROLI CARLO MARIA GIORGIO	
BOCCI PAOLA		MAZZANI MIRKO	
BUCCEMI ELENA		MOIOLI MARIA	
CALISE MATTIA		MONGUZZI CARLO	
CAPPATO MARCO		MORELLI ALESSANDRO	
COMOTTI NATALE FRANCESCO		OSNATO MARCO	
CORMIO MARCO		PAGLIUCA LUIGI	
D'AMICO MARIA ELISA		PALMERI MANFREDI	
DE CENSI MARIA ANNA		PANTALEO ROSARIO LEONARDO	
DE CORATO RICCARDO		QUARTIERI INES	
DE LISI FRANCESCO MARIA		RIZZI ALAN CHRISTIAN	
DE PASQUALE STEFANO		ROZZA MARIA CARMELA	
FANZAGO ANDREA		SCAVUZZO ANNA	
FORTE MATTEO		SONEGO ANITA	
GABBAI RUGGERO ALBERTO		STANZANI MATTIA MIRKO	
GALLERA GIULIO		STRADA ELISABETTA LUISA ELENA	
GENTILI DAVID		TATARELLA PIETRO	
GHEZZI GABRIELE		VAGLIATI ARMANDO	
GIBILLINI LUCA			

GUIDA MARIA GRAZIA	Vice Sindaco	P	DE CESARIS ADA LUCIA	Assessore	P
BENELLI DANIELA	Assessore	A	GRANELLI MARCO		A
BISCONTI CHIARA		A	MAJORINO PIERFRANCESCO		P
BOERI STEFANO		A	MARAN PIERFRANCESCO		A
CASTELLANO LUCIA		A	TABACCI BRUNO		A
D'ALFONSO FRANCO		P	TAJANI CRISTINA		A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, il Presidente RIZZO Basilio che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello i Consiglieri: ABAGNALE, BASTONI, BISCARDINI, CAPPATO, D'AMICO, DE LISI, DE PASQUALE, FORTE, GALLERA, GRASSI, LEPORE, MANCUSO, MASCARETTI, MOIOLI, PAGLIUCA, PALMERI, PANTALEO, TATARELLA

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Generale del Comune LOPEDOTE Carlo

Il Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 16,30



ns/

Iscrizione o.d.g.: n. 94

I CONVOCAZIONE

Il Vicepresidente Fanzago invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega e già notificata ai Consiglieri comunali.

(E' stato presentato e approvato 1 emendamento numerato sub 1).)

Omissis

(Partecipa il Segretario Generale Ileana Musicò.

Risultano presenti in Aula i seguenti Consiglieri in numero di 37:

Abagnale, Barberis, Bertolè, Biscardini, Bocci, Buscemi, Calise, Comotti, Cormio, D'Amico, De Censi, De Corato, De Lisi, De Pasquale, Fanzago, Forte, Gabbal, Gallera, Gentili, Ghezzi, Gibilini, Grassi, Lazzarini, Mancuso, Masseroli, Mazzali, Molli, Morelli, Osnato, Pantaleo, Rizzi, Rizzo, Rozza Sonogo, Strada, Tatarella, Vagliati.

Risultano assenti il Sindaco Giuliano Pisapia e i seguenti Consiglieri in numero di 11:

Bastoni, Cappato, Iezzi, Lepore, Mascaretti, Monguzzi, Pagliuca, Palmeri, Quartieri, Scavuzzo, Stanzani.

Sono altresì presenti gli assessori Gulda, Benelli, Bisconti, Boeri, Castellano, D'Alfonso, De Cesaris, Majorino, Maran, Tajani).

Il Vicepresidente Fanzago pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto nel testo, che si allega, risultante dall'emendamento approvato.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Lazzarini, Bertolè, Rizzi), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 37	
Astenuti	n. 2	(Rizzo, Sonogo)
Votanti	n. 35	
Voti favorevoli	n. 32	
Voti contrari	n. 3	

Il Vicepresidente Fanzago ne fa la proclamazione.

Esce dall'Aula il Presidente Rizzo: i presenti sono, pertanto, 36.

Il Vicepresidente Fanzago invita il Consiglio a dichiarare immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, la deliberazione testé adottata.

Si procede alla votazione.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Lazzarini, Bertolè, Rizzi), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 36	
Consiglieri che, pur essendo presenti in aula non hanno partecipato alla votazione e che, quindi, ai sensi degli artt. 44 e 65 del Regolamento di organizzazione e funzionamento del Consiglio Comunale, sono da considerare astenuti	n. 1	(Grassi)
Astenuti	n. 1	(Morelli)
Votanti	n. 34	
Voti favorevoli	n. 33	
Voti contrari	n. 1	

Il Vicepresidente Fanzago proclama la deliberazione in oggetto immediatamente eseguibile.





ESAMINI

SEDUTA

3 NOV. 2012

TESTO EMENDATO

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
SERVIZIO PROGETTI URBANI AREA 2

N. **94** della circolare

P.G. n. 703611/2012 del 2.11.2012

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DA SOTTOPORRE ALL'ESAME
DEL CONSIGLIO COMUNALE**

- OGGETTO -

**ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA
LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E S.M.I., RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI
DI VIA E.T. MONETA, 40 - 54, IN VARIANTE AL P.R.G. APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA
26.2.1980.**

Il Provvedimento non comporta spesa

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PROGETTI URBANI AREA 2
Avv. Giovanni Guerra**

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
Arch. Marina Lampugnani**

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

**Visto
L'ASSESSORE
URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA
Avv. Ada Lucia De Cesaris**



IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 29.3.2007 la società Luceplan s.p.a. ha presentato (atti P.G. 308314/2007), ai sensi della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e secondo quanto previsto dal Documento di Inquadramento, una proposta definitiva di P.I.I. – preceduta da istanza preliminare in data 21.6.2004 (atti P.G. 656766/2004) – riguardante l'area e gli edifici siti in Milano, in via E.T. Moneta nn. 40-54, in Zona di Decentramento n. 9;
- alla citata società Luceplan s.p.a. sono successivamente subentrate le società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l., attuali proponenti del Programma in oggetto;

specificato che:

- il citato **Documento di Inquadramento** – approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 5.6.2000 e successivamente integrato con deliberazione n. 26 del 16.5.2005 – è stato oggetto di revisione, limitatamente al capitolo "X. Le regole", con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 10.12.2008;
- il par. 28 ("Regime transitorio") del citato Capitolo X, come revisionato, prevede che *"alle proposte definitive [...] presentate prima della data di esecutività della deliberazione di approvazione della revisione del Documento [...], continua ad applicarsi la disciplina previgente"*;
- i richiami specifici al medesimo Documento, vengono pertanto effettuati, all'interno del presente provvedimento, con riferimento sostanziale e formale alla disciplina previgente in coerenza con il regime transitorio citato;

dato atto che, come indicato nella Relazione istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Attuativa in data 5 novembre 2012 ed allegata al presente provvedimento come parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**):

- l'area del P.I.I. propriamente detto è inserita dal **P.R.G. vigente** in zona omogenea B1 con destinazione funzionale I/A e dal **P.G.T. adottato** all'interno del Tessuto Urbano Consolidato come Ambito di Rinnovo Urbano;
- la proposta di Programma integrato di intervento, in variante al P.R.G. vigente, attraverso l'istituzione della **Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n. 101**, è finalizzata alla rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree e degli edifici in oggetto mediante la realizzazione di un intervento a carattere residenziale, con mantenimento di una residua parte a destinazione terziaria e residenza libera,

- l'incremento della dotazione di spazi pubblici attraverso la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, nonché il miglioramento di detta dotazione attraverso la realizzazione di opere di urbanizzazione interessanti anche aree esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto;
- il Programma integrato di intervento propriamente detto riguarda un'area, interamente di ragione privata, della **superficie catastale complessiva di mq. 37.275** - in parte di proprietà della società B&BM s.r.l. e in parte di proprietà della società Fasedue s.r.l. - così identificata nel Catasto Terreni:
 - area di proprietà della società B&BM s.r.l., della superficie catastale di **mq. 28.575** ed individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - ai mappali 30, 114, 160, 176, 177, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 218, 219, 241, 268, 269 del foglio 38;
 - area di proprietà della società Fasedue s.r.l., della superficie catastale di **mq. 8.700** ed individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - ai mappali 27, 178, 201, 209, 210, 254, 255 del foglio 38;
 - la **superficie territoriale**, pari a **mq. 37.275**, coincide con la superficie complessiva citata;
 - l'**Indice di utilizzazione territoriale (U.T.)** è pari a **0,65 mq./mq.** come previsto dal par. 231-2 lett. b), del citato Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali;
 - la **s.l.p. complessiva** è pari a **mq. 24.229**, di cui:
 - **mq. 16.221** max., di nuova costruzione, destinati a residenza libera;
 - **mq. 4.846** min., di nuova costruzione, destinati a residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001;
 - **mq. 248**, in edificio esistente oggetto di intervento fino al risanamento conservativo, destinato a residenza libera;
 - **mq. 2.914**, in edifici esistenti oggetto di intervento fino al risanamento conservativo, destinati a funzioni terziarie;
 - la dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici (**standard**) dovuta per l'insediamento delle funzioni previste - pari ad una superficie minima di **mq. 19.966** minima ai sensi del par. 228 del Documento di Inquadramento - è garantita attraverso il conferimento di complessivi **mq. 21.716** - quota superiore al minimo dovuto - così articolato:
 - **cessione** di aree per urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico pari a **mq. 16.048**,
 - **cessione** di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici pari



- a mq. **1.755**;
- **asservimento** all'uso pubblico di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pari a mq. **1.750**;
- **monetizzazione** per mq. **2.163**;

considerato che l'istruttoria della proposta definitiva del P.I.I. in esame si è conclusa positivamente, in esito alla verifica dell'ammissibilità del Programma alla luce delle previsioni della L.R. n. 12/2005 e s.m.i e degli obiettivi programmatici stabiliti dal Documento di Inquadramento sopra richiamato, ed in particolare che:

- il Programma presenta i tre elementi previsti dall'art. 87, comma 2 della citata **legge regionale** dal momento che prevede la realizzazione di un insediamento con pluralità di destinazioni e funzioni (lett. a); prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata) e diverse modalità di intervento (risanamento conservativo e nuova edificazione), nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lett. b); riveste rilevanza territoriale dal punto di vista quantitativo (quasi 4 ettari coinvolti) e qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano con l'aumento della dotazione di spazi pubblici e la riqualificazione di funzioni pubbliche esistenti (lett. c);
- la proposta è risultata, altresì, **coerente con gli obiettivi del Documento di Inquadramento** (paragrafi 216-218), in quanto favorisce la funzione residenziale in città (punto 1), si inserisce nel nuovo modello di organizzazione spaziale (punto 4), attraverso una localizzazione integrata con il sistema di trasporto su ferro (punto 5), promuove interventi che incrementino la dotazione di spazi verdi attrezzati ed a parco (punto 7), promuove interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana (punto 8), sostiene interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico e monumentale, quale il Parco di Villa Litta (punto 10);

precisato che:

- con **Delibera di Giunta Regionale n. 8/9413** del 6.5.2009 è stato approvato, in attuazione alle previsioni di cui all'art. 25, comma 7, della L.R. 12/05, così come integrato dalla lettera b), comma 1, dell'art. 1 della L.R. 5/09, il documento "*Criteri e Modalità per l'approvazione, in assenza di Piani di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di intervento in variante non aventi rilevanza regionale*";
- in data 2.11.2012 (atti P.G. 703104/2012), il tecnico progettista del Programma in oggetto ha presentato, ai sensi della citata **Deliberazione di Giunta Regionale 8/9413 del 6.5.2009**, la "*Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni*", redatta in data 30.10.2012;

- la medesima istruttoria - come indicato e meglio specificato nella citata relazione istruttoria predisposta dal Settore Pianificazione Attuativa e come da attestazione del Direttore del Settore medesimo, qui allegata (**Allegato 2**) - ha portato a valutare la proposta di Programma in oggetto coerente con i "Criteri e modalità per l'approvazione, in assenza di Piani di Governo del Territorio, di Programmi Integrati di Intervento in variante non aventi rilevanza regionale", definiti dalla citata D.G.R.;

specificato che:

- ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12, come si dà più estesamente conto nella citata Relazione istruttoria, in data 21.5.2010, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1536/2010 è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**;
- con successive determinazioni dirigenziali sono stati individuati l'Autorità Competente (Settore Politiche Ambientali), i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati, i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale, definendo contestualmente le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicazione delle informazioni;
- a conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità, in data 14.8.2012 l'Autorità competente per la VAS, tenuto conto dei contributi pervenuti e delle risultanze della Conferenza di Verifica, ha espresso parere di assoggettabilità a procedura di VAS;
- in data 30.8.2012 e fino al 30.10.2012 è stata pubblicata la Proposta di variante al P.R.G. vigente, la proposta definitiva del Programma integrato di intervento, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico interessato;
- in data 31.10.2012 (atti P.G. 701144/2012) l'Autorità competente per la VAS ha formulato il **parere motivato**, allegato alla presente deliberazione, insieme al Rapporto Ambientale e alla Dichiarazione di Sintesi;

dato inoltre atto che:

- ai sensi dell'art. 51 dello Statuto del Comune di Milano, si è provveduto alla pubblicazione, sul quotidiano "Il Giorno" del 1.12.2008, dell'avviso di **avvio del procedimento** relativo al progetto di variante al P.R.G. recato dalla presente proposta di Programma integrato di intervento e che, entro il termine stabilito (periodo dal 1.12.2008 al 16.12.2008), non sono pervenute istanze finalizzate alla



partecipazione al procedimento, né risultano pervenute altre istanze successivamente a tale data (come da attestazione del Direttore del Settore Pianificazione Attuativa, qui allegata) (**Allegato 3**);

- la **Commissione Edilizia** (oggi Commissione per il Paesaggio) ha espresso, nella seduta n. 43 del 30.11.2006, parere positivo sulla soluzione planivolumetrica del P.I.I., come si dà conto più estesamente nella citata Relazione Istruttoria allegata;
- il **Nucleo di Consulenza**, costituito ai sensi del Documento di Inquadramento (par. 237.1) ha espresso, in data 27.6.2012, parere favorevole alla proposta definitiva del Programma integrato di intervento di cui all'oggetto, come si dà conto più estesamente nella citata Relazione Istruttoria allegata;
- il **Consiglio di Zona n. 9**, territorialmente competente, ha espresso parere negativo con deliberazione n. 319 del 18.10.2012; il predetto parere viene opportunamente controdedotto come si dà conto più estesamente nella citata Relazione Istruttoria allegata;

precisato che:

- le opere di urbanizzazione saranno affidate nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici;
- il costo degli interventi di urbanizzazione sarà quantificato più precisamente mediante apposito computo metrico da redigersi in sede di progettazione esecutiva applicando i costi unitari riportati sul "Listino Comunale" vigente all'epoca della sua presentazione o, per le sole voci non riportate sul predetto listino, sul listino opere edili edito dalla C.C.I.A.A. di Milano vigente all'epoca della sua presentazione;
- le previsioni progettuali contenute nei progetti esecutivi relativi alle opere di cui si tratta, nonché la spesa complessiva, saranno assentite dalla Giunta Comunale previa verifica di congruità a cura dei competenti Uffici Comunali;

visto lo **schema di convenzione** per l'attuazione del P.I.I. – sottoscritto per assenso dai legali rappresentanti delle società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l. alla presenza di un Funzionario Comunale e allegato al presente provvedimento per l'approvazione (**Allegato B**) – che, in sintesi, anche secondo quanto previsto dagli artt. 46 e 93 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. e dal Documento di Inquadramento (par. 241), disciplina:

- l'obbligo assunto dagli operatori di eseguire le opere di urbanizzazione;
- le modalità dello scomputo dei costi delle opere di urbanizzazione dall'ammontare degli oneri, prevedendo che l'eventuale differenza di spesa venga corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano nel caso in cui i costi delle opere risultino inferiori all'ammontare complessivo degli oneri, oppure resti a totale carico degli



- operatori nel caso in cui i costi delle opere risultino superiori all'ammontare degli oneri;
- le modalità di presentazione dei progetti edilizi relativi agli interventi privati e di rilascio dei relativi titoli abilitanti all'attività edilizia;
 - le modalità di conferimento della dotazione globale di aree e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (cessione e asservimento all'uso pubblico di aree e monetizzazione);
 - la disciplina della realizzazione e cessione o assegnazione dell'edilizia convenzionata;
 - i tempi di attuazione complessiva del P.I.I. ed il programma temporale dei lavori;
 - la validità del Programma integrato di intervento ex art. 28, comma 5, n. 3, Legge Urbanistica n. 1150/1942 e art. 93, comma 1, L.R. 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.;
 - la possibilità di apportare variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 14, comma 12, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
 - la decadenza del Programma in caso di mancata attuazione degli interventi dalla data di rilascio del primo permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - da richiedersi entro sei mesi dalla data di stipulazione della convenzione stessa;
 - il trasferimento degli obblighi convenzionali agli eventuali aventi causa;
 - l'obbligo di procedere a bonifiche e ripristino ambientale;
 - l'accollo di spese e tasse agli operatori;
 - i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento e delle loro coerenze;
 - le modalità e i tempi relativi all'obbligo di manutenzione dell'area a verde realizzata;

precisato che:

- la società Ferrovienord S.p.A. ha, con comunicazione del 17.9.2009 (in atti P.G. 704610/2009 del 23.9.2009), ripresa e confermata con i pareri del 3.8.2012 (in atti P.G. 525746/2012 del 10.8.2012) e del 28.9.2012 (in atti P.G. 675710/2012 del 23.10.2012), espresso il proprio assenso alla realizzazione della passerella ciclo-pedonale a scavalco della linea ferroviaria FNM adiacente all'area del P.I.I.;
- detto manufatto sarà realizzato dal soggetto attuatore del P.I.I., a scomputo degli oneri di urbanizzazione, secondo le prescrizioni tecniche e le modalità procedurali specificate nei pareri sopra citati, tutti ripresi nella Normativa di Attuazione del Programma;
- al fine della realizzazione di detto intervento, il Comune di Milano e la società Ferrovienord S.p.A. dovranno provvedere – prima della richiesta del relativo titolo abilitativo - alla stipula di idonea convenzione che costituisca il diritto di servitù di sovrappasso a favore del Comune, oltre a regolare le modalità realizzative, gli

obblighi in ordine alla manutenzione del manufatto e le connesse responsabilità e garanzie;

considerato che:

- il Programma integrato di intervento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, comma 5, L.R. 12/05 e dell'art. 3, comma 18 della L.R. 1/2000, non appena adottato, verrà trasmesso alla Provincia di Milano, al fine di valutarne la compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; alla stessa stregua, ai sensi dell'art. 3.1.9 del vigente Regolamento Locale d'Igiene ed in analogia con l'art. 13, comma 6 della L.R. 12/05, verrà trasmesso all'A.R.P.A. ed all'A.S.L. Città di Milano;
- i Programmi integrati di intervento in variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti e non aventi rilevanza regionale sono approvati, ai sensi dell'art. 92, comma 8, della L.R. 12/05;
- l'art. 93, comma 4, della L.R. 12/05 prevede la decadenza del Programma integrato di intervento ad ogni effetto, compreso quello di variante al P.R.G., qualora non intervenga la stipulazione della convenzione urbanistica attuativa entro un anno dalla definitiva approvazione del Programma o, decorso inutilmente tale termine, entro il successivo e congruo termine (non superiore a 90 giorni) assegnato al Sindaco con apposita diffida;

preso atto che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Protocollo del Comune di Milano in data 29.3.2007 (atti P.G. 308314/2007) – così come integrati in data 22.1.2008 (atti P.G. 62917/2008), in data 17.7.2009 (atti P.G. 550725/2009), in data 27.6.2012 (atti P.G. 426489/2012), in data 2.7.2012 (atti P.G. 438017/2012), in data 31.8.2012 (atti P.G. 547949/2012), in data 8.10.2012 (atti P.G. 631023/2012), in data 26.10.2012 (atti P.G. 689715/2012), e, da ultimo, in data 2.11.2012 (atti P.G. 703104/2012 e 703581/2012) – corrispondono ai contenuti nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppati negli elaborati esaminati dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 43 del 30.11.2006, dal Nucleo di Consulenza nella seduta del 27.6.2012 e dal Consiglio di Zona n. 9 nella seduta del 18.10.2012, nei termini e con le specificazioni precisati nella citata Relazione Istruttoria allegata e nell'allegata attestazione del Direttore del Settore Pianificazione Attuativa in data 5.11.2011 (***Allegato 4***);

rinvio, per quant'altro non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico-economica e allo schema di convenzione con relativi allegati;

visto l'art. 36 dello Statuto del Comune di Milano;

visto l'art. 42 del decreto legislativo 18.8.2000, n. 267;



visti gli articoli 25, commi 1 e 7, 87, 92, comma 8, della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i.;

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

visto il D. Lgs. 3.4.2006, n. 152;

visto il *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali* approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 5.6.2000, n. 48, integrato con provvedimento consiliare n. 26 del 16.5.2005 e oggetto di revisione, limitatamente al Capitolo "X. Le regole", con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008, n. 53;

vista la Deliberazione di Giunta Regionale n. 8/9413 del 6 maggio 2009;

visti il parere di regolarità tecnica del Direttore del Settore Pianificazione Attuativa e il parere di regolarità contabile del Responsabile di Ragioneria, entrambi espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267 ed allegati quali parti integranti al presente provvedimento;

visto il parere di legittimità formulato dal Segretario Generale che si allega al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

- 1) di prendere atto della coerenza del Programma integrato di intervento riguardante l'area e gli edifici di via E.T. Moneta 40-54, con *"i Criteri e le Modalità per l'applicazione dei Programmi Integrati di Intervento in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei Piani di Governo del Territorio"*, oggetto di approvazione regionale con deliberazione della Giunta Regionale n. VIII/9413 del 6 maggio 2009; detta coerenza è stata espressa nell'allegata Dichiarazione a firma del progettista del P.I.I. in data 30.10.2012 e positivamente valutata a chiusura dell'istruttoria tecnica, dagli uffici del Settore Pianificazione Attuativa, come altresì risulta dall'allegata attestazione in data 5.11.2012, del Direttore del Settore medesimo;
- 2) di adottare - per le motivazioni espresse nella Relazione istruttoria allegata (**Allegato n. 1**) al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale e richiamata in premessa - ai sensi e per gli effetti Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e successive integrazioni e modificazioni, il Programma integrato di intervento riguardante l'area e gli edifici di via E.T. Moneta 40-54, in variante al P.R.G. vigente, secondo le procedure di cui al combinato disposto dell'art. 14, commi 2, 3 e 4, dell'art. 92, comma 8 e dell'art. 25 della medesima L.R. n. 12/05, Programma costituito dagli elaborati sotto specificati, allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

• **Elaborati di progetto (Allegato A):**

ELABORATI GRAFICI

N. Tav.	Elaborato	data
Tav. P01	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano delle Regole	Ottobre 2012
Tav. P02	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano dei Servizi e Documento di Piano	Ottobre 2012
Tav. P03	Inquadramento urbanistico – Aerofotogrammetrico – Estratto PRG – Estratto PTCP	Ottobre 2012
Tav. P04	Stato di fatto – Planimetria catastale – Verifica s.l.p. esistente – Profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P05	Stato di fatto – Sottoservizi tecnologici esistenti	Ottobre 2012
Tav. P06	Stato di fatto: via Moneta	Ottobre 2012
Tav. P07	Progetto – Planivolumetrico di inquadramento - Verifica grafica del rispetto 60° ai sensi dell'art. 27 R.E. - Verifica distanza ferroviaria – Schemi profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P08	Progetto: Planivolumetrici prescrittivi	Ottobre 2012
Tav. P09	Progetto: Urbanizzazioni primarie – Viabilità e parcheggi – Acquedotto	Ottobre 2012
Tav. P10	Progetto: Urbanizzazione secondaria – Parco urbano	Ottobre 2012
Tav. P11	Progetto: Urbanizzazioni secondarie – Passerella pedonale	Ottobre 2012

ALTRI ELABORATI

Doc. A	Relazione tecnica e documentazione fotografica	Ottobre 2012
Doc. B	Relazione economica di fattibilità	Ottobre 2012
Doc. C	Programma temporale di attuazione degli interventi	Ottobre 2012
Doc. D	Relazione descrittiva opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stime parametriche di costo, relazione agronomica e computo metrico	Ottobre 2012
Doc. E	Valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale	Novembre 2012
Doc. F	Valutazione ambientale strategica – Sintesi non tecnica	Novembre 2012
Doc. G	Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni	Ottobre 2012
Doc. H	Dichiarazioni irrevocabili	Novembre 2012

ELABORATI DELL'UFFICIO

▪	Relazione illustrativa	Novembre 2012
▪	Normativa di attuazione del Programma	Novembre 2012
▪	Tav. cod. 2136/01/A/12/10	Novembre 2012
▪	Parere motivato dell'Autorità Competente (P.G. 701144/2012)	31 ottobre 2012
▪	Dichiarazione di Sintesi	5 Novembre 2012

- **Schema di convenzione** per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del Programma integrato di intervento tra il Comune di Milano e le società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l., schema allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (**Allegato B**), unitamente ai seguenti allegati:

"A1"	tipo catastale (scala 1:1.000 - disegno del 3.10.2012, N. A/0288/2012)
"A2"	tipo catastale (scala 1:1.000 - disegno del 3.10.2012, N. B/0289/2012)

Milano



Comune
di Milano

- "B" planivolumetrico prescrittivo (scala 1:1.000)
- "C" normativa di attuazione del Programma
- "D" programma temporale dei lavori

con la precisazione che i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento – ferma restando la loro delimitazione come risultante in planimetria – e delle loro coerenze, potranno essere definitivamente e più puntualmente indicati in sede di stipula, a seguito di aggiornati accertamenti; **per quanto concerne la mancanza del collegamento pedonale diretto con il quartiere di Affori e i relativi servizi si raccomanda di eseguire ogni possibile ulteriore valutazione affinché l'intervento di riqualificazione del tratto di via Moneta compreso tra via Podreol e via Claldini preveda un percorso pedonale dedicato (marciapiede) anche se questa soluzione comporterebbe, con il restringimento della carreggiata, una modifica al sistema di circolazione;**

- 3) di destinare le risorse derivanti dalla monetizzazione dello standard – oggi calcolate nell'importo di € 449.363,25 (aggiornamento maggio 2010), che sarà opportunamente agglomerato sulla base dei nuovi valori di monetizzazione e maggiorato dell'eventuale aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo all'atto della stipula della convenzione – alla realizzazione, diretta da parte del Comune di Milano, del progetto di recupero filologico del parco storico di Villa Litta, già inserito nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche del Comune di Milano;
- 4) di dare mandato al Direttore del Settore Pianificazione Attuativa di stipulare la convenzione con la società Ferrovienord S.p.A. per la costituzione, a favore del Comune di Milano, gratuitamente e in perpetuo, di servitù di sovrappasso finalizzata alla realizzazione della passerella ciclo-pedonale prevista tra le opere di urbanizzazione del Programma in oggetto.



ORIGINALE
PUBBLICAZIONE
INFORMATICA
N. 7036 M/12
12
S/M/2012



ALLEGATO 1

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
SERVIZIO PROGETTI URBANI AREA 2

RELAZIONE ISTRUTTORIA

SUL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E S.M.I., RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA, 40 - 54, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

5 novembre 2012



In data 29.3.2007 la società Luceplan s.p.a. ha presentato (atti P.G. 308314/2007), ai sensi della L.R. 11.3.2005, n. 12 e s.m.i. e secondo quanto previsto dal *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali*, una proposta definitiva di P.I.I. riguardante l'area e gli edifici di via E.T. Moneta 40-54, in Zona di Decentramento n. 9; la proposta definitiva era stata preceduta da istanza preliminare in data 21.6.2004 (atti P.G. 656766/2004).

La presente proposta di Programma è stata istruita e valutata, come di seguito specificato, in coerenza con obiettivi, indirizzi e regole del citato **Documento di Inquadramento**, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 5.6.2000, successivamente integrato con provvedimento n. 26 del 16.5.2005 e oggetto di revisione, limitatamente al capitolo "X. Le regole", con deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 10.12.2008. In particolare si precisa che, in conformità con il par. 28 ("Regime transitorio") del citato Capitolo X, come revisionato, che prevede che *"alle proposte definitive [...] presentate prima della data di esecutività della deliberazione di approvazione della revisione del Documento [...], continua ad applicarsi la disciplina previgente"*, i richiami specifici al medesimo Documento, vengono pertanto effettuati, all'interno del presente provvedimento, con riferimento sostanziale e formale alla disciplina previgente.

La proposta di Programma integrato di intervento è finalizzata alla riqualificazione e rifunzionalizzazione delle aree e degli edifici coinvolti con l'obiettivo di favorire una trasformazione edilizia a prevalenza residenziale e contribuire ad una migliore qualità urbana e ambientale del comparto di riferimento.

La proposta di Programma integrato di intervento, di cui si propone l'adozione, comporta una **variazione urbanistica** rispetto al vigente P.R.G. attraverso l'istituzione della Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal **P.I.I. n. 101** – variazione non avente rilevanza regionale e consentita dal combinato disposto di cui all'art. 25, comma 1, e art. 92, comma 8, della L.R. n. 12/05 – finalizzata alla localizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale.

Il Programma integrato di intervento propriamente detto riguarda un'area, interamente di ragione privata, della **superficie catastale complessiva** di mq. **37.275** - in parte di proprietà della società B&BM s.r.l. e in parte di proprietà della società Fasedue s.r.l. - così identificata nel Catasto Terreni:

- area di proprietà della società B&BM s.r.l., della superficie catastale di mq. **28.575** ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 30, 114, 160, 176, 177, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 218, 219, 241, 268, 269 del foglio 38;
- area di proprietà della società Fasedue s.r.l., della superficie catastale di mq. **8.700** ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 27, 178, 201, 209, 210, 254, 255 del foglio 38.

La **superficie territoriale**, pari a mq. **37.275**, coincide con la superficie complessiva citata; l'**indice di utilizzazione territoriale (U.T.)**, pari a **0,65** mq./mq. come previsto dal par. 231-2 lett. b) del citato Documento di Inquadramento, genera una **s.l.p. complessiva** pari a mq. **24.229**, di cui:

- mq. **16.221** max., di nuova costruzione, destinati a residenza libera;
- mq. **4.846** min., di nuova costruzione, destinati a residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001;
- mq. **248**, in edificio esistente oggetto di intervento fino al risanamento conservativo, destinato a residenza libera;
- mq. **2.914**, in edifici esistenti oggetto di intervento fino al risanamento conservativo, destinati a funzioni terziarie.

Con riferimento agli edifici esistenti, oggetto di interventi fino al risanamento conservativo, si segnala che gli stessi ed alcune pertinenze sono stati oggetto di domande di condono, definitivamente perfezionate e concluse con il rilascio dei relativi provvedimenti in sanatoria.

La presente proposta di Programma integrato di intervento comporta l'**incremento della capacità insediativa teorica** di P.R.G. per una quota pari a 632 nuovi abitanti teorici (calcolati secondo il parametro di 100 mc./ab. in coerenza con gli atti di formazione del P.R.G. vigente – Variante generale "Relazione tecnico-illustrativa" settembre 1978).

La dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici (**standard**) dovuta per l'insediamento delle funzioni previste - pari ad una superficie minima di mq. 19.966 ai sensi del par. 228 del Documento di Inquadramento – è garantita attraverso il conferimento di complessivi mq. **21.716** – quota superiore al minimo dovuto dal DDI e altresì superiore alla dotazione minima prevista dal PGT adottato – così articolata:

- **cessione** di aree per urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico pari a mq. **16.048**,
- **cessione** di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici pari a mq. **1.755**;
- **asservimento** all'uso pubblico di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pari a mq. **1.750**;
- **monetizzazione** per mq. **2.163**.

Con riferimento all'articolazione della dotazione di standard proposta, si precisa, in particolare, che:

- la **dotazione complessiva** (pari a mq. 21.716) è l'esito di una procedura negoziale nella quale l'Amministrazione Comunale ha avuto come obiettivo il recupero di una quantità superiore al minimo dovuto (mq. 19.966);
- l'area in **asservimento** (mq. 1.750) rappresenta la quota di standard ottenuta in esubero rispetto al minimo; la destinazione a parcheggio consente di pervenire ad

una dotazione di posti auto complessivi (pubblici e di uso pubblico) superiori al minimo previsto dal PGT adottato, ma tale da soddisfare le esigenze degli utenti anche del parco esistente di Villa Litta; il regime giuridico (asservimento in luogo di cessione) si giustifica per la presenza di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo e per la conseguente opportunità di mantenere in capo ad un solo soggetto (l'operatore privato) il sistema (e quindi i costi) di gestione e manutenzione del sopra e del sottosuolo;

- la quota di **monetizzazione**, pari alla differenza tra il minimo dovuto (mq. 19.966) e la quantità di aree in cessione (mq. 17.803 destinati a verde e parcheggi), è quindi stata richiesta in considerazione del fatto che: a) la quantità di aree cedute (in particolare per il verde) soddisfaceva l'obiettivo di ampliamento e connessione del parco di Villa Litta con il quartiere Bovisasca e, in modo correlato, b) i proventi della citata quota di monetizzazione (€ 450.000 circa) rappresentavano un consistente contributo per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico del parco esistente di Villa Litta (già programmato ma non completamente finanziato dall'Amministrazione comunale), configurandosi come la soluzione "più funzionale per l'interesse pubblico" (ai sensi dell'art. 90 comma 4 della L.R. 12/05).

L'area del P.I.I. propriamente detto è inserita dal **P.R.G. vigente** in zona omogenea B1 (art. 19 N.T.A.) con destinazione funzionale I/A (art. 32).

Secondo le previsioni del **P.G.T. adottato** con deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 14.07.2010, le aree interessate dal Programma integrato di intervento propriamente detto sono ricomprese all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), inserite nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e comprese nell'Ambito di Rinnovo Urbano (ARU).

Parte delle aree oggetto del P.I.I. sono interessate da vincolo ex D.P.R. 753/1980 per la presenza di fascia di rispetto di 30 metri dall'ultimo binario attivo dalla linea FNM.

Gli **oneri di urbanizzazione** complessivamente dovuti per l'intervento edilizio proposto sono ad oggi stimati in € **3.917.829,99**, di cui € 1.514.927,97 per urbanizzazioni primarie ed € 2.402.902,02 per urbanizzazioni secondarie. L'importo dei suddetti oneri sarà successivamente quantificato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi, con la facoltà da parte dell'operatore di usufruire delle riduzioni previste dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 73/07 approvata il 21.12.2007 mediante l'applicazione di regole e modalità indicate nella suddetta delibera e nei suoi allegati.

I soggetti attuatori si obbligano nei confronti del Comune di Milano a progettare a propria cura e spese ed a eseguire – nel rispetto della pertinente disciplina normativa e a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. e in base ai parametri di cui alla parte II, titolo I, capo IV della richiamata legge regionale, ed in coerenza con il progetto e il computo estimativo di massima che fanno parte

integrante degli elaborati del P.I.I. – **opere di urbanizzazione** per un importo complessivo pari a € 3.858.512,42.

Si tratta, in particolare, di opere di **urbanizzazione primaria** consistenti in: a) realizzazione di sistemazione stradale del tratto di via Moneta compreso tra via Tukory e via Pedroni, comprensiva di riordino e risagomatura dei marciapiedi e rifacimento dell'impianto di illuminazione, b) realizzazione di nuovi tratti della rete acquedottistica lungo la via Caldesi e rifacimento di tratti esistenti lungo le vie Tukory e Moneta nel tratto fino a via Pedroni; c) realizzazione di parcheggio pubblico (per almeno 30 posti) con annesso marciapiede alberato per l'accesso al parco (per un importo complessivo di € 1.032.437,42), e di opere di **urbanizzazione secondaria** consistenti nella realizzazione dell'ampliamento del parco di Villa Litta e nella realizzazione di una passerella ciclo-pedonale a scavalco della ferrovia per la connessione dei quartieri di Affori e Bovisasca (per un importo di € 2.826.075,00).

Il Programma prevede altresì la realizzazione di **opere di urbanizzazione aggiuntive** consistenti in un parcheggio alberato di uso pubblico (per circa 48 posti) e nella riqualificazione edilizia (risanamento facciate e rifacimento copertura) della Cappella degli Appestati all'interno del parco storico di Villa Litta, per un importo complessivo di spesa pari a € 273.750,00.

.....

Ai sensi dell'art. 51 dello Statuto del Comune di Milano, si è provveduto alla pubblicazione, sul quotidiano "Il Giorno" del 1.12.2008, dell'avviso di **avvio del procedimento** di formazione del progetto relativo alla suddetta proposta di Programma Integrato di Intervento.

Entro il termine stabilito – periodo dal 1.12.2008 al 16.12.2008 – non sono pervenute istanze finalizzate alla partecipazione al procedimento, né risultano pervenute altre istanze successivamente a tale data.

La proposta, a seguito dell'esame e delle verifiche istruttorie, è risultata **conforme alla** disciplina della citata **legge regionale**, presentando tutti gli elementi previsti dall'art. 87, comma 2, in quanto il Programma:

- prevede la realizzazione di un insediamento con pluralità di destinazioni e funzioni (residenza e attività terziarie) ma anche la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico (lett. a);
- prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata), diverse modalità di intervento (nuova edificazione e risanamento conservativo), nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione di sede stradale, riqualificazione ed estensione dell'acquedotto, realizzazione di nuovi parcheggi) e secondaria (parco pubblico con annesso sistema di passerella ciclo-pedonale a scavalco della ferrovia) (lett. b);

- riveste rilevanza territoriale dal punto di vista quantitativo (quasi 4 ettari di aree coinvolte) e qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano prevedendone interventi di particolare rilievo per la creazione di un sistema integrato di spazi pubblici nella zona (lett. c).

La proposta di Programma risulta inoltre coerente con i **criteri regionali ex art. 25 comma 7 L.R. 12/05** approvati con deliberazione della Giunta Regionale n. 8/9413 del 6.5.2009, stante la presenza di entrambi i requisiti in essa menzionati, quali la presenza di "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (1) aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato (2)"; come anticipato il Programma prevede infatti:

- 1) la realizzazione di edilizia residenziale a regime convenzionato pari al 20 % della s.l.p. complessiva;
- 2) la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti;
- 3) la realizzazione di un consistente ampliamento del Parco storico (e vincolato) di Villa Litta e la contestuale messa a disposizione di risorse per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico dello stesso Parco,
- 4) la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale a scavalco di linea ferroviaria, a favorire e potenziare il sistema di mobilità lenta tra gli ambiti urbani di Affori e Bovisasca;
- 5) l'esecuzione di interventi di bonifica, secondo le normative vigenti, finalizzati al recupero e alla piena fruizione di area industriale dimessa.

La proposta è risultata, altresì, **coerente con gli obiettivi del Documento di Inquadramento** (paragrafi 216-218), in quanto:

- con riferimento al criterio relativo all'*ampliamento del mercato urbano* (par. 216) la proposta favorisce la funzione residenziale in città (punto 1) prevedendo di destinare tutta la s.l.p. di nuova edificazione a residenza, per una quota pari al 23% a regime convenzionato;
- con riferimento al criterio relativo alla creazione di *un nuovo modello di organizzazione spaziale* (par. 217), il P.I.I. si localizza all'interno della nuova dorsale urbana indicata dal Documento di Inquadramento come modello di organizzazione spaziale, in corrispondenza di importanti assi del trasporto pubblico su ferro;
- con riferimento al criterio di *una migliore qualità urbana e ambientale* (par. 218), la proposta persegue i seguenti obiettivi: a) *promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi verdi attrezzati ed a parco* (punto 7) attraverso la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde (per oltre 16.000 mq. complessivi); b) *promuovere interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana* (punto 8) attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali (passerella a scavalco della ferrovia FNM), interventi di riqualificazione della viabilità interessata dal Programma (via Moneta tra via Tukory e Pedroni), la realizzazione di parcheggi pubblico o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti; c) *sostenere gli interventi rivolti alla*

valorizzazione di area di carattere storico (punto 10) attraverso un intervento volto all'ampliamento, riqualificazione e valorizzazione del parco storico di Villa Litta.

La proposta è altresì congruente con l'integrazione del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, come deliberata dal Consiglio Comunale con il citato provvedimento n. 26 del 16 maggio 2005.

La **Commissione Edilizia** (oggi Commissione per il Paesaggio), integrata dall'esperto in materia paesaggistico-ambientale e alla presenza del rappresentante del Consiglio di Zona 9, nella seduta n. 43 del 30.11.2006 ha espresso, rispetto alla soluzione planivolumetrica della proposta di P.I.I. di cui si propone l'adozione e per i profili di competenza "[...] *parere FAVOREVOLE. Il rappresentante del Consiglio di Zona 9 suggerisce il perfezionamento della posizione della passerella pedonale in rapporto alle aree pubbliche esistenti*".

Con riferimento a quest'ultimo suggerimento, si precisa che nel prosieguo dell'istruttoria del Programma in oggetto, sono stati avviati contatti diretti con il competente Settore comunale (Settore Tecnico Scuole e Strutture Sociali) che ha in carico le aree pubbliche richiamate (cortile pertinenziale del plesso scolastico "Rodari"), con il quale sono state definite la precisa localizzazione, le modalità di realizzazione, le specifiche tecniche per lo sbarco a terra nonché per l'attestamento sulla via Gabbro, della passerella ciclo-pedonale a sovrappasso della ferrovia.

Alla stessa stregua, il **Nucleo di Consulenza**, costituito ai sensi del Documento di Inquadramento (par. 237.1) da tre componenti esterni esperti in materia urbanistico-edilizia, economica e giuridica, con funzioni consultive non vincolanti, ha espresso, in data 27.6.2012, il seguente parere: "*Sentita la relazione dell'Ufficio, il Nucleo [...] esprime parere favorevole sulla proposta definitiva ritenendola ammissibile e coerente con i criteri di selezione e con gli indirizzi urbanistici del citato Documento di Inquadramento, approvato dal Consiglio Comunale in data 5.6.2000 come integrato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16.05.2005, a condizione che, in fase attuativa, si perseguano i seguenti indirizzi progettuali:*

- 1) *permeabilità visiva tra la via Moneta e l'area di cessione per l'ampliamento del parco di Villa Litta attraverso gli edifici di progetto; tale obiettivo dovrà essere perseguito attraverso: a) trasparenza della recinzione della superficie fondiaria (elemento prescrittivo); b) apertura di coni visivi ai primi piani dell'edificio in linea su via Moneta disallineati rispetto alle torri retrostanti (almeno due aperture di minimo 4 metri di altezza sono da considerare elemento prescrittivo); c) interruzioni cielo-terra della tipologia edilizia in linea attraverso la realizzazione di corpi di fabbrica separati;*
- 2) *differenziazione dell'altezza e dei fronti dell'edificio in linea lungo la via Moneta al fine di rendere meno monotono il fronte strada;*



- 3) *trasparenza della recinzione della superficie fondiaria destinata a funzioni terziarie in edifici da mantenere al fine di garantire permeabilità visiva tra il parco e gli spazi aperti privati;*
- 4) *una particolare attenzione progettuale nell'individuazione architettonica del nuovo ingresso del Parco e del relativo parcheggio pubblico.*

Vista la vicinanza con il Parco e l'importanza dell'intervento, considerando che questo sarà una delle grandi trasformazioni edilizie della zona, il Nucleo auspica che la sua architettura colga pienamente le necessità di qualità, innovazione tecnologica e bellezza che si richiede oggi a tutti gli interventi edilizi sul territorio, ancor di più in zone prive dei riferimenti canonici della città "storica".

Con riferimento alle condizioni poste dal Nucleo, si precisa che le stesse, sia in termini prescrittivi, sia in termini indicativi, sono confluite tra le "regole morfologico-edilizie" della Normativa di attuazione del Programma per lo sviluppo del progetto in fase attuativa (si veda, in particolare, l'art. 7.3).

Infine, il **Consiglio di Zona n. 9** territorialmente competente – coinvolto nel procedimento approvativo del P.I.I. in oggetto sia quale ulteriore soggetto interessato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, sia ai sensi dell'art. 29 del Reg. Dec. – a seguito di disamina degli atti e dei documenti coerenti con quelli costituenti il P.I.I. di cui si propone l'adozione, ha espresso, con deliberazione n. 319 del 18.10.2012, il seguente parere: *"Il consiglio di zona 9 [...] delibera di esprimere PARERE NEGATIVO in merito al 'Programma Integrato d'Intervento relativo all'aerea ed agli edifici di via Moneta n. 40-54', così come riportato nell'allegata relazione parte integrante del presente atto deliberativo"*. Nella citata relazione, la Commissione Territorio, dopo avere ripreso i contenuti del precedente parere espresso in data 17.7.2012 con deliberazione n. 237 e aver preso atto delle modificazioni ed integrazioni della proposta intervenute successivamente a detta deliberazione, conclude in questi termini: *"la Commissione Territorio ha valutato le integrazioni e le precisazioni ed ha formulato PARERE NEGATIVO con le seguenti motivazioni:*

- *la riduzione dell'altezza massima da ml. 65 a ml. 49 delle due torri viene incontro alle osservazioni già formulate dal Consiglio di Zona sulla eccessiva altezza degli edifici che incomberebbero sul parco, ma la stessa altezza rimane comunque eccessiva vista la contiguità con il Parco Monumentale di Villa Litta; tale fatto è maggiormente avvalorato anche alla luce del fatto che nell'attiguo P.I.I. di Affori posto in via Taccioni a confine con lo stesso parco gli edifici residenziali sono stati vincolati al massimo di piani 5 proprio per rispettare il contesto del Parco monumentale di Villa Litta, pertanto sarebbe auspicabile mantenere gli stessi criteri per analogo rispetto al Parco;*
- *per quanto riguarda il tema della mancanza di collegamento pedonale diretto con il quartiere di Affori il progetto prevede solo la riqualificazione del tratto di via Moneta contiguo all'intervento senza il necessario collegamento con il resto del quartiere; il fatto che venga confermato unicamente l'attraversamento del Parco come unica possibilità per i futuri residenti di raggiungere il Quartiere di Affori dove si trovano*



negozi e servizi, non sia sufficiente a garantire la necessaria continuità territoriale richiesta ad un nuovo insediamento residenziale.

- *E' indispensabile che un intervento di nuova edificazione che riguarda l'insediamento di circa 500 abitanti sia accessibile tanto veicolarmene quanto pedonalmente da strada pubblica al resto del tessuto urbano della città."*

Con riferimento alle motivazioni portate a sostegno del parere negativo del Consiglio di Zona, si precisa – in coerenza con quanto già rilevato dall'Autorità Competente per la VAS nel proprio parere motivato in data 31.10.2012 in risposta al medesimo parere – quanto segue.

- a) Per quanto riguarda le **altezze massime** degli edifici, si ricorda preliminarmente che le stesse – nel corso dell'istruttoria del P.I.I. - sono state progressivamente ridotte da 70 metri, a 65, fino alla proposta attuale di 49 massimo.

Nel corso dell'iter procedurale del P.I.I. – come di seguito precisato – è inoltre opportuno richiamare il fatto che gli organi e gli enti deputati, istituzionalmente, alla valutazione tecnica del corretto inserimento del progetto nel contesto urbano di riferimento (quali la Commissione Edilizia, ora Commissione per il paesaggio, il Nucleo di Consulenza e la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia), hanno espresso pareri favorevoli a riguardo.

In particolare, la Commissione Edilizia ha addirittura valutato, positivamente, un progetto con altezze molto superiori a quelle proposte, mentre gli altri due soggetti hanno espresso una serie di prescrizioni, suggerimenti ed indirizzi per lo sviluppo progettuale del planivolumetrico in fase attuativa – tutti confluiti nelle "regole morfologico-edilizie" della Normativa di Attuazione del P.I.I. – che consentiranno di affinare ed ulteriormente migliorare l'impatto dell'intervento.

E' altresì importante richiamare i principi e le regole urbanistiche che sono stati considerati ed applicati nel caso di specie, tali da rendere quasi "obbligati" lo sviluppo in altezza dei volumi di progetto e la riduzione della superficie fondiaria di pertinenza: 1) la fascia di rispetto ferroviario, pari a 30 metri, che preclude l'edificazione (se non derogata) su tutta la porzione ovest dell'area di intervento (pari a quasi 7.000 mq.), 2) la necessità di individuare aree in cessione a titolo di standard, sia per i parcheggi sia per il verde, con l'opportunità di perseguire l'importante obiettivo di ampliamento del Parco di Villa Litta nella direzione ovest fino a connettersi, attraverso la passerella ciclo-pedonale, con il quartiere Bovisasca; 3) l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,65 mq./mq. (comunque minore sia degli indici edificatori alternativi previsti dal Documento di Inquadramento, sia degli indici minimi, oltre che massimi, previsti dal PGT approvato); 4) il mantenimento di edifici bassi insistenti su un'area fondiaria di una certa dimensione (localizzati, peraltro, nella posizione più prossima e quindi più delicata rispetto all'adiacente Parco storico).

Con riferimento infine alle altezze più contenute (5 piani) degli edifici previsti all'interno del Comparto sud del P.I.I. Affori, è doveroso segnalare che: 1) la presenza di due diversi comparti e la maggiore estensione del P.I.I. citato, hanno consentito la localizzazione dei volumi più consistenti (e quindi più alti, 11 piani per quasi 40 metri di



altezza) nel Comparto nord del Programma, a maggiore distanza dalla Villa Litta; 2) l'indice volumetrico complessivo di questo P.I.I. (pari a 0,48 mq./mq.) è inferiore rispetto a quello del P.I.I. in oggetto - in coerenza con le regole del Documento di Inquadramento - a causa del differente azionamento funzionale sottostante di PRG e non per una imposizione specifica dell'Amministrazione in ragione della vicinanza alla Villa; 3) i volumi più alti di nuova previsione all'interno del P.I.I. Moneta sono comunque molto più distanti dalla Villa di quelli del P.I.I. Affori e si localizzeranno in posizione retrostante rispetto ad alberature esistenti già molto alte.

Per le ragioni suddette non sono pertanto confermabili nel P.I.I. in oggetto, i limiti di altezza massima posti nel comparto sud del P.I.I. Affori.

- b) Per quanto concerne la mancanza del **collegamento pedonale** diretto (e su strada) con il quartiere di Affori e i relativi servizi, si rileva che l'estensione dell'intervento di riqualificazione del tratto di via Moneta compreso tra via Pedroni e via Cialdini (l'unico ad oggi sprovvisto di marciapiede), con previsione di un percorso pedonale dedicato (marciapiede appunto) comporterebbe, per ragioni di rispetto della normativa di riferimento, il restringimento della carreggiata e l'inevitabile riduzione a senso unico di quel tratto. L'istituzione del senso unico (indifferentemente rispetto ad entrambe le direzioni) condurrebbe ad un'alterazione del sistema di circolazione dell'intero ambito urbano con conseguenti difficoltà di raggiungimento di tutti i punti della zona, collegati incrementi delle emissioni in atmosfera e peggioramenti del clima acustico.

Si ritiene, pertanto, che il collegamento del nuovo insediamento con il centro di Affori attraverso il Parco (garantito tutto l'anno, tutti i giorni, in un orario compreso tra le 6,30 e le 24,00 e secondo uno sviluppo più breve e quindi più rapido), assicuri una corretta "continuità territoriale" dello stesso insediamento con i tessuti urbani e le funzioni esistenti nella zona.

Si segnala, peraltro, che l'analisi del funzionamento della viabilità locale ed il suo eventuale adeguamento, in funzione delle trasformazioni in atto, attiene precipuamente allo strumento sovraordinato del Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU), attualmente in fase di aggiornamento, nell'ambito del quale potranno valutarsi ulteriori approfondimenti e ricerca di soluzioni per l'intero ambito urbano.

In conclusione, si dà atto che gli elaborati tecnici costituenti il P.I.I. di cui viene proposta l'adozione corrispondono ai contenuti nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppati negli elaborati esaminati dai tre organismi sopra citati, fatto salvo:

- per quanto riguarda la documentazione esaminata dalla Commissione Edilizia, per i seguenti aspetti: a) l'indice di utilizzazione territoriale (0,75 mq./mq. in luogo dello 0,65 mq./mq.), b) la quota di edilizia convenzionata (50% della s.l.p. residenziale in luogo del 20% della s.l.p. complessiva); c) l'altezza massima degli edifici con tipologia a torre (ridotta da 70 a 49 metri); d) il regime giuridico del parcheggio - e delle sistemazioni a verde - attestati lungo via Moneta (in cessione invece che in asservimento) con conseguente diversa conformazione dell'area di massimo ingombro in sottosuolo;

- per quanto riguarda la documentazione esaminata dal Nucleo di Consulenza, per i seguenti aspetti: a) l'altezza massima degli edifici con tipologia a torre (ridotta da 65 a 49 metri), b) la conformazione esatta del parcheggio pubblico (di dimensioni più ridotte rispetto a quello proposto) e dell'area asservita all'uso pubblico (non localizzata in continuità con l'area del parcheggio ceduta come nella proposta).

.....

Ai sensi della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo del Consiglio del 27.6.2001, del D.Lgs. 3.4.2006 n. 152 e s.m.i. e della L.R. 11.3.2005 n. 12 che prevedono la valutazione ambientale di piani, programmi e progetti che possono avere un impatto significativo sull'ambiente, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile e assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, in data 21.5.2010, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1536/2010, è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)** ed il relativo avviso di avvio del procedimento è stato pubblicato sull'Albo Pretorio, sul sito web del comune di Milano e sul sito web regionale SIVAS.

Con determinazione del Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia (ora Pianificazione Attuativa) n. 34 dell'11.5.2010, è stato individuato il Settore Attuazione Politiche Ambientali (ora Politiche Ambientali) quale Autorità Competente per le procedure di Valutazione Ambientale Strategica e per le procedure di verifica di assoggettabilità alla VAS relative a tutti i Piani e Programmi di competenza del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia (Autorità Procedente); tale individuazione, in capo al Settore Politiche Ambientali, è stata successivamente confermata con determinazione del Direttore del Settore Pianificazione Attuativa n. 1 del 6.3.2012.

Con Determinazione dell'Autorità Procedente n. 16/2012, del 29.6.2012, d'intesa con l'Autorità Competente, sono stati individuati:

- a) i soggetti competenti in materia ambientale;
- b) gli enti territorialmente interessati;
- c) gli ulteriori soggetti interessati, da invitare alla Conferenza di Verifica;
- d) i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale;

e sono state definite le modalità di convocazione della Conferenza, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.

In data 11.7.2012 è stata convocata la Conferenza di Verifica. A conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità, in data 14.8.2012, l'Autorità competente per la VAS, tenuto conto dei contributi pervenuti e delle risultanze della Conferenza di Verifica, ha espresso parere di assoggettamento a procedura di VAS.

Con avviso, in data 30.8.2012 e pubblicato nei modi di rito, l'Autorità Procedente ha reso noto la pubblicazione della proposta di variante al P.R.G. vigente, la proposta definitiva del



Programma Integrato d'Intervento, il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica, concernenti il P.I.I. in oggetto, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico interessato. La messa a disposizione, di cui sopra, è avvenuta con il deposito della documentazione cartacea presso il Settore Pianificazione Attuativa, nonché presso il Settore Politiche Ambientali, oltre che mediante pubblicazione, per via informatica, sul sito web del Comune di Milano e della Regione Lombardia (SIVAS).

In data 2.10.2012 è stata convocata la Conferenza di Valutazione conclusiva. Entro il termine del periodo di pubblicazione (30.10.2012), sono pervenute le osservazioni del Consiglio di Zona 9 (delibera n. 319 del 18.10.2012, già citata), di ARPA, ASL, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia e Ferrovienord S.p.A.

In data 31.10.2012 (atti P.G. 701144/2012) l'Autorità competente per la VAS ha formulato il **parere motivato** decretando di "*esprimere - [...] - parere favorevole finale circa la compatibilità ambientale del Programma Integrato d'Intervento riguardante l'area e gli edifici di via E. T. Moneta nn. 40 – 54, a condizione che si recepiscano le previsioni ed indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi non tecnica, nonché si ottemperl alle prescrizioni, modifiche ed integrazioni*" aventi ad oggetto: 1) la revisione e l'aggiornamento dello studio previsionale sugli impatti in atmosfera, 2) l'analisi degli scenari rispetto allo strumento di pianificazione generale vigente in salvaguardia, 3) il rispetto, in fase attuativa, degli indirizzi progettuali suggeriti dalla Direzione Regionale con riferimento all'impianto planivolumetrico della nuova edificazione. Con il medesimo decreto ha infine disposto "*di provvedere alla trasmissione dello stesso ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con determinazione dirigenziale n. 16/2012 del 29.6.2012*" e "*di provvedere alla divulgazione del provvedimento per mezzo di pubblicazione sul sito del Comune di Milano e della Regione Lombardia*".

In ottemperanza alle prescrizioni ed indicazioni del Decreto citato, il Rapporto Ambientale – in allegato alla deliberazione di cui si propone l'adozione - è stato integrato e rivisto con riferimento ai suddetti punti 1) e 2); con riferimento invece ai suggerimenti della Direzione Regionale, è stata opportunamente integrata la Normativa di Attuazione (con l'inserimento del punto 4 dell'art. 7 "Regole morfologico-edilizie") al fine di garantire che, in fase attuativa, l'impianto planivolumetrico di progetto valuti e persegua gli indirizzi proposti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
PROGETTI URBANI, AREA 2
(Avv. Giovanni Guerra)

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
(Arch. Marina Lampugnani)

ORIGINALE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE E ATTUATIVA
RIFERITO ALLA PROSPETTIVA DI INTERPRETAZIONE
7036/11/2012



DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE E ATTUATIVA
Ai sensi del D.P.R. 511/7/2005 art. 21, allegato che il
presente documento, con numero di n. 25... (secolo),
è copia conforme all'originale qui depositato.

Milano



Comune
di Milano

SETTORE PIANIFICAZIONE E ATTUATIVA
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Milano, 25/11/2012

LETTORI DEL SETTORE
Pianificazione e Attuativa

ALLEGATO B

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

* * * *

SCHEMA DI CONVENZIONE D'ATTUAZIONE TRA LE PARTI
[da redigersi in forma di atto pubblico]

* * * *

**CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LE SOCIETA' B&BM
S.R.L. E FASEDUE S.R.L. PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE
12/05 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI RELATIVO
ALL'AREA E AGLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA, NN. 40-54**

TRA

da una parte:

- il **Comune di Milano**, con sede in Milano, Piazza della Scala n. 1, Codice fiscale C.F. 01199250158, rappresentato dall'arch. MARINA LAMPUGNANI, nata a Gvirate (VA) il 20 aprile 1957, domiciliata per la carica presso la sede del Comune di via G.B. Pirelli n. 39, Direzione Centrale Sviluppo del Territorio, che interviene al presente atto nella sua qualità di Direttore del Settore Pianificazione Attuativa ed in rappresentanza del Comune stesso, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 267/00 e dell'art. 71 dello Statuto Comunale, come risulta dalla determinazione del Sindaco del Comune di Milano in data 2 novembre 2011, n. 791334/2011 di protocollo generale, che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "...", ed in esecuzione della delibera n. .../... in data ... del Consiglio Comunale portante adozione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata, e della successiva delibera n. .../... in data ... del Consiglio Comunale portante approvazione del Programma Integrato di Intervento, *infra* meglio citata;

E

dall'altra parte:

P.G. 703611/2012

La presente copia informatica, destinata unicamente alla pubblicazione sull'Albo Pretorio on Line, e' conforme al documento originale ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005. Il corrispondente documento digitalmente firmato e' conservato negli Archivi del Comune di Milano.

- la **Società B&BM s.r.l.** con sede legale in Milano, via Emilio De Marchi, n. 4, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale n. 07646750153, rappresentata dal signor Luca Plerluigi Maria Botta nato a Milano il 3.3.1957, C.F. BTTLUCU57C03F205U, in qualità di Amministratore Delegato munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa;
- la **Fasedue s.r.l.**, con sede legale in Milano, via Carroccio, n. 8, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Codice Fiscale n. 07010470966, rappresentata dal signor Michele Parlani nato a Perugia (PG) il 18.12.1969, C.F. PRLMHL69T18G478H, in qualità di Amministratore Unico munito degli occorrenti poteri, domiciliato per la carica presso la sede legale della stessa

le suddette società verranno denominate di seguito anche "soggetti attuatori"

PREMESSO CHE

- a) le società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l. sono proprietarie di aree site in Milano via E.T. Moneta nn. 40-54 della superficie catastale complessiva pari a mq. 37.275 e meglio individuate al successivo art. 1, in forza di:
- per la società B&BM s.r.l., atto di compravendita in data 2.4.2008 n. rep. 11301/3538 a rogito dott. Marina Galbusera notaio in Milano, registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 2, in data 10.4.2008 n. 9901 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 11.4.2008 al n. 12658 reg. part. e n. 21699 reg. gen.;
 - per la società Fasedue s.r.l., atto di compravendita in data 20.5.2010 n. rep. 25589/10430 a rogito dott. Domenico Cambareri notaio in Milano, registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 2 in data 16.6.2010 n. 25236 serie 1t, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 1 in data 17.6.2010 al n. 23041 reg. part. e n. 36283 reg. gen.;
- b) con istanza del 29.3.2007, in atti P.G. n. 308314/2007, il dante causa delle suddette società, Luceplan s.p.a., ha presentato al Comune di Milano, per le aree sopra indicate – inserite dal P.R.G. vigente in zona omogenea B1 con destinazione funzionale I/A e dal P.G.T. adottato all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, nel Tessuto Urbano di Recente Formazione come Ambito di Rinnovamento Urbano – una proposta di Programma integrato di intervento ai sensi della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, con richiesta di variazione urbanistica al PRG vigente, in conformità al PGT adottato, finalizzata alla riqualificazione delle aree in oggetto mediante la realizzazione di un intervento a carattere residenziale, con mantenimento di una residua parte a destinazione terziaria, la cessione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, la realizzazione di opere di urbanizzazione, anche aggiuntive, e non solo su aree oggetto di cessione;
- c) le aree di cui sopra sono parzialmente interessate da vincolo ex D.P.R. 753/1980 per la presenza di fascia di rispetto di 30 metri dall'ultimo binario attivo dalla linea FNM,

come confermato dalla tavola R05 ("Vincoli amministrativi") del Piano delle Regole del citato P.G.T.;

- d) a seguito dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali, la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile e conforme alla disciplina della citata L.R. n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni e coerente con gli indirizzi e le regole stabilite dal Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 5.6.2000 n. 48, e successive integrazioni approvate dal Consiglio Comunale con deliberazioni in data 16.5.2005 n. 26 e in data 10.12.2008 n. 53, come richiamato espressamente dall'art. 25, comma 7, della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni;
- e) il Programma integrato di intervento (d'ora innanzi anche il "Programma") è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. .../... in data ... in atti P.G. .../..., che si allega senza i relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "..." e successivamente approvato ai sensi del combinato disposto degli artt. 92, comma 8 e 14, commi 2, 3 e 4 della L.R. 12/2005 e con i conseguenti effetti di variazione urbanistica, con deliberazione del Consiglio Comunale n. .../... in data ..., in atti P.G. .../..., come da avviso del Sindaco pubblicato sul B.U.R.L. in data ... n. ..., che si allega unitamente a parte dei relativi allegati, in copia certificata conforme all'originale, al presente atto sotto la lettera "..."; tutti gli allegati della citata deliberazione di adozione, nonché i residui allegati della citata deliberazione di approvazione, depositati in originale presso il Comune di Milano, non vengono materialmente allegati al presente atto;

tutto ciò premesso, da ritenere parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 – AMBITO DEL PROGRAMMA

- 1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento al tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "A1", le aree oggetto del Programma integrato di intervento propriamente detto, di proprietà dei soggetti attuatori, sono individuate come segue:
- a) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 1 rosso** sul tipo catastale predetto, di proprietà della società B&BM s.r.l., della superficie catastale di **mq. 28.575** ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 30, 114,160, 176, 177, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 218, 219, 241, 268, 269 del foglio 38 e - Catasto Fabbricati – ai mappali 30 sub 702, 114 sub 702,160 sub 702, 176 sub 702, 177 sub 702, 200 sub 702, 202 sub



702, 203 sub 702, 204 sub 702, 205 sub 702, 206 sub 702, 207 sub 702, 218 sub 702, 219, 241 sub 702, del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 175, 180, 179, 180, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappali 27, 201, 178, 201, 254, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappale 116 del foglio 38;

- b) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 2 rosso** sul tipo catastale predetto, di proprietà della società Fasedue s.r.l., della superficie catastale di **mq. 8.700** ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – ai mappali 27, 178, 201, 209, 210, 254, 255 del foglio 38 e - Catasto Fabbricati – ai mappali 27 sub 701, 178 sub 702 e sub 703, 201 sub 702 e sub 703, 209 sub 702, 210 sub 702, 254, 255 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 269, 219, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappali 30, 269, 207, 269, 268 del foglio 38.

1.2 L'ambito del Programma comprende altresì, esternamente al perimetro del Programma Integrato di Intervento propriamente detto come sopra definito, le seguenti aree oggetto di interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione connesse alla trasformazione urbanistica ed edilizia ai sensi della presente convenzione:

- a) area, di proprietà comunale ad eccezione della porzione a scavalco delle Ferrovie Nord Milano, indicata in **tinta terra di Siena e lettera "A" rossa** e in **tinta terra di Siena con tratteggio semplice nero** sul tipo catastale in scala 1:1000 allegato al presente atto sotto la lettera "A2", della superficie di **mq. 1.021** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 38, a parte dei mappali 113, 175, 220, 232, 233;
- b) area di proprietà comunale, o comunque di uso pubblico, indicata in **tinta terra di Siena e lettera "B" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 3.920** circa individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 38, parte di area incensita denominata via Ernesto Teodoro Moneta, mappale 209, al foglio 68, mappali 21, 87;
- c) area di proprietà comunale, o comunque di uso pubblico, indicata in **tinta terra di Siena e sigla "B1" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 117** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 68, a parte del mappale 78;
- d) area di proprietà comunale, o comunque di uso pubblico, indicata in **tinta terra di Siena e sigla "B2" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 178** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di



Milano al foglio 69, a parte del mappale 209 e a parte di area incensita denominata via Vincenzo Caldesi;

- e) area di proprietà comunale indicata con bordo in **tinta terra di Siena e lettera "C" rossa** sul tipo catastale predetto, della superficie indicativa di **mq. 9** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 38, mappale 179.

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA

- 2.1 I soggetti attuatori si impegnano, in solido tra loro, nei confronti del Comune di Milano, a dare attuazione al Programma integrato di intervento relativo alle aree descritte al precedente art. 1, realizzando:
- a) interventi edilizi di nuova costruzione e risanamento conservativo per complessivi **mq. 24.229** di s.l.p. (superficie lorda di pavimento), con le seguenti specificazioni:
- a1) la s.l.p. complessiva è articolata nelle seguenti destinazioni e quantità:
- mq. 16.469 max. destinati a residenza libera;
 - mq. 4.846 min. destinati a residenza convenzionata "ordinaria" ai sensi degli art. 17 e 18 del D.P.R. 380/01;
 - mq. 2.914, destinati a terziario;
- a2) le modalità di intervento sono così articolate:
- interventi fino al risanamento conservativo - ai sensi dell'art. 27 lett. c) L.R. 12/05 - per una s.l.p. complessiva pari a mq. 3.162;
 - interventi di nuova edificazione per una s.l.p. pari a mq. 21.067;
- b) nelle aree di cui al precedente art. 1.2 e di cui ai successivi artt. 3, 4 e 5, le opere di urbanizzazione e aggiuntive di cui al successivo art. 8.
- 2.2 Nel sottosuolo delle aree fondiari di proprietà dei soggetti attuatori individuate al successivo art. 15 ed all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportate nel tipo planivolumetrico vincolante di cui al punto successivo, saranno realizzati spazi per parcheggi privati - secondo le quantità minime indicate dall'art. 41 *sexies* della legge 17.8.1942, n. 1150 e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente - computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.
- 2.3 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al Programma integrato di intervento; si allegano al presente atto sotto la lettera "B" il "Planivolumetrico prescrittivo" in scala 1:1.000 con l'indicazione delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione è assunta a carico dei soggetti attuatori e sotto la lettera "C" la "Normativa di attuazione del Programma". In particolare, i soggetti attuatori si impegnano fin da ora a realizzare

gli edifici garantendo per gli stessi il raggiungimento della classe energetica "A" ai sensi della pertinente disciplina in materia, come definita al momento della presentazione dei permessi di costruire o altro titolo abilitativo.

- 2.4 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal "Programma temporale dei lavori" allegato al presente atto sotto la lettera "D", articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione.
- 2.5 Il Programma oggetto della presente convenzione dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 5 (cinque) anni dalla stipula della presente convenzione.
- 2.6 Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, i soggetti attuatori non fossero in grado di rispettare il termine di cui sopra, quest'ultimi potranno chiedere che, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 93, comma 1, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Programma oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione.

ARTICOLO 3 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

- 3.1 Con il presente atto la società B&BM s.r.l. cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n. 1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, aree per una superficie complessiva di **mq. 1.755** circa indicata con **bordo giallo** sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "A2", e individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte del mappale 269 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 175, 269, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappale 116, del foglio 38.

Per quanto possa eventualmente occorrere, ai fini fiscali, viene attribuito all'area di cui sopra il valore di €00 (euro virgola zero zero).

- 3.2 La consegna delle aree individuate al precedente punto 3.1 si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile, fermo restando quanto previsto al successivo art. 7.4.

ARTICOLO 4 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- 4.1 Con il presente atto la società B&BM s.r.l. cede gratuitamente al Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante accetta, per l'incremento delle opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 1, della legge n.

1150/1942 e dell'art. 46 comma 1 lett. a) della legge regionale n. 12/2005, l'area della superficie di mq. **16.048** circa indicata con **bordo verde** sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "A2", e individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - ai mappali 160, 176, 177, 200, 202, 219, 268 e a parte dei mappali 203, 204, 205, 206, 207, 269, del foglio 38 e - Catasto Fabbricati - ai mappali 160 sub 702, 176 sub 702, 177 sub 702, 200 sub 702, 202 sub 702, 219, 268 e a parte dei mappali 203 sub 702, 204 sub 702, 205 sub 702, 206 sub 702, 207 sub 702, del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 175, 180, 179, 180, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta, mappali 27, 201, 178, 207 residuo, 269 residuo, 206 residuo, 269 residuo, 205 residuo, 269 residuo, 204 residuo, 269 residuo, 203 residuo, 269 residuo, del foglio 38.

Per quanto possa eventualmente occorrere, ai fini fiscali, viene attribuito all'area di cui sopra il valore di € ...,00 (euro virgola zero zero).

- 4.2 Contestualmente all'acquisizione delle aree di cui al punto precedente, il Comune di Milano concede alla società Fasedue s.r.l., diritto di veduta sulle stesse aree, sia per la destinazione residenziale, sia per le funzioni terziarie, in corrispondenza del fronte ovest dell'edificio insistente sul mapp. 178 e sul fronte est dell'edificio insistente sul mappale 27; il diritto citato - come riportato sul tipo planivolumetrico prescrittivo di cui al precedente art. 2.3 - viene acquisito dalla società Fasedue s.r.l. a titolo gratuito.
- 4.3 La consegna dell'area individuata al precedente punto 4.1 si effettua, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile con la stipula del presente atto, fermo restando quanto previsto al successivo art. 7.4.

ARTICOLO 5 - COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUA DI USO PUBBLICO E IMPEGNO A COSTITUIRE DIRITTO DI SERVITU' DI SOVRAPPASSO

- 5.1 Con il presente atto la società B&BM s.r.l. costituisce gratuitamente ed a tempo indeterminato, sull'area della superficie complessiva di mq. **1.750** circa, diritto di servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, con lo scopo di realizzarci parcheggi a raso; tale area è rappresentata sul tipo catastale in scala 1:1.000 allegato al presente atto sotto la lettera "A2" e individuata con **bordo azzurro** nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - ai mappali 30, 114, 218, 241 e a parte del mappale 269 del foglio 38.

COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 269 residuo, 201, 254, area incensita a sede stradale di via Ernesto Teodoro Moneta del foglio 38.

- 5.2 I costi e le spese relative alla gestione e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, dell'area di cui al precedente punto 5.1 con le relative opere che



verranno realizzate, nonché le connesse responsabilità per danni a persone e cose, saranno sempre ad esclusivo carico dei proprietari dell'adiacente area di concentrazione fondiaria individuata nel successivo art. 15.1. Gli interventi di manutenzione sulle stesse dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico. Nel caso in cui gli immobili che verranno edificati all'interno dell'area di concentrazione fondiaria fossero trasferiti a più soggetti con la conseguente costituzione di condominio ex artt. 1117 e seguenti Codice Civile, i soggetti attuatori si impegnano ad allegare agli atti di trasferimento il regolamento condominiale dei futuri edifici con indicati gli obblighi sopradescritti.

- 5.3 Con il presente atto il Comune di Milano si impegna a stipulare, prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento di cui al successivo art. 8.2 secondo trattino, apposito atto con la società FERROVIENORD s.p.a. che - con i pareri citati nell'art. 10.7 della Normativa di Attuazione di cui al precedente art. 2.3 - ha espresso il proprio assenso, finalizzato alla costituzione, a proprio favore e gratuitamente, del diritto di servitù di sovrappasso sull'area di proprietà di detta Società, individuata sul tipo catastale in scala 1:1000 allegato al presente atto sotto la lettera "A2" in tinta terra di Siena con tratteggio semplice blu su parte dei mappali 113 e 175 del foglio 38.

ARTICOLO 6 - ASSOLVIMENTO DI OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 90 DELLA L.R. N. 12/2005 - MONETIZZAZIONE

- 6.1 Si dà atto che, ai fini del soddisfacimento della dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che il Programma integrato di intervento deve garantire ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/05 e in aderenza a quanto altresì indicato dal provvedimento consiliare n. 48 in data 5.6.2000 citato nelle premesse, si rende necessario il reperimento di aree per una superficie complessiva minima pari a **mq. 19.966**.
- 6.2 Dato atto che la cessione di aree di cui ai precedenti art. 3.1 e 4.1 non garantisce completamente la dotazione di standard dovuto ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/05, in considerazione del fatto che nelle immediate vicinanze dell'area di intervento, la dotazione di spazi verdi e per parcheggi pubblici risulta comunque adeguata anche rispetto al nuovo carico insediativo, la soluzione più funzionale per l'interesse pubblico è rappresentata dalla monetizzazione, ai sensi dell'art. 90 comma 4 della L.R. 12/05, della quota di standard corrispondente a **mq. 2.163** e pari alla differenza tra la superficie costituente la dotazione minima di cui al precedente punto 1 e la superficie complessiva oggetto di cessione di cui ai precedenti artt. 3.1 e 4.1.
- 6.3 I soggetti attuatori hanno quindi provveduto alla monetizzazione di **mq. 2.163**, per un importo complessivo di €(euro) calcolato, secondo le indicazioni del Documento di Inquadramento, in base al valore di monetizzazione di €/mq., stabilito per la zona n. 23 ("Pellegrino Rossi, Affori, Bruzzano") dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97, così come aggiornato dalla delibera della Giunta



Comunale n. 816 del 8.4.2003 e modificato e aggiornato dalla determinazione dirigenziale n. 101/2008 del 20.11.2008 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al recepito con determinazione dirigenziale n.) opportunamente maggiorato dell'eventuale aumento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra detto ultimo aggiornamento (.....) e il momento della stipula del presente atto, come da ricevuta n. della Tesoreria Comunale.

- 6.4 Il Comune di Milano, con la presente convenzione, dà atto che la cessione di aree di cui ai precedenti art. 3.1 e 4.1, nonché la monetizzazione di mq. 2.163 di cui ai punti precedenti, oltre all'asservimento all'uso pubblico di cui al precedente art. 5, garantiscono completamente la dotazione di standard dovuto ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/05, in aderenza a quanto altresì indicato dal provvedimento consiliare n. 48 in data 5.6.2000 citato nelle premesse.

ARTICOLO 7 - CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E L'ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO DELLE AREE

- 7.1 Le aree oggetto di cessione, di cui ai precedenti artt. 3.1 e 4.1, nonché quelle asservite all'uso pubblico di cui all'art. 5.1, sono cedute e asservite libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta. Tale stato di fatto e di diritto delle aree è condizione necessaria perché il Comune di Milano addivenga alla sottoscrizione del presente atto.
- 7.2 I soggetti attuatori esprimono per tali cessioni e asservimenti di aree la rinuncia a qualsiasi eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrizione d'ufficio e da ogni responsabilità al riguardo, e prestano garanzia per evizione e tengono sollevato il Comune da ogni adempimento in ordine a procedure di condono non concluse su eventuali immobili già insistenti su aree oggetto di cessione.
- A dimostrazione della proprietà e della libertà delle aree cedute e asservite da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, i soggetti attuatori hanno consegnato al Comune di Milano i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e i certificati ipotecari (o specifica dichiarazione sostitutiva degli stessi inserita nella relazione notarile di seguito citata) facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del
- Detti certificati (o detta specifica dichiarazione sostitutiva) dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale (o dichiarazione sostitutiva integrativa) facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute (e asservite) da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, dalla data dei precedenti certificati e fino a tutto il giorno di trascrizione del presente atto.

Al momento della stipula del presente atto, i soggetti attuatori consegnano la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni riguardanti le aree stesse e sulla loro libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi.

7.3 I soggetti attuatori si obbligano, a loro cura e spese, in accordo con il Comune di Milano, a procedere, presso l'Agenzia del Territorio, alle necessarie operazioni di frazionamento, accatastamento e stipula dei relativi atti di identificazione catastale nonché volturazione al Comune di Milano, di tutti gli immobili oggetto di cessione e/o asservimento con il presente atto; tali operazioni dovranno essere perfezionate, fornendone relativa dimostrazione al Comune di Milano, entro un anno dalla stipula del presente atto; rimangono altresì a carico dei soggetti attuatori o loro aventi causa gli eventuali ulteriori adempimenti catastali che si rendessero successivamente necessari; di tali ulteriori operazioni, ed in particolare dell'avvenuta volturazione al Comune di Milano, dovrà essere fornita dimostrazione al Comune medesimo preliminarmente alla consegna definitiva delle aree, ai sensi del successivo art. 9.3 e, comunque, entro la consegna dell'ultima opera pubblica realizzata.

7.4 Le aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 3.1 e 4.1, oggetto di cessione al Comune di Milano, sono messe gratuitamente a disposizione dei soggetti attuatori per l'esecuzione delle opere assunte a loro carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 9.3.

Le aree di cui al precedente art. 1.2 lett. a) (in particolare quella indicata in tinta terra di Siena e lettera "A" rossa compresa tra via Gabbro e il rilevato ferroviario), lett. b), c) e d) (porzioni delle sedi stradali di via Moneta, via Tukory e via Caldesi), nonché l'edificio di cui al precedente art. 1.2 lett. e), saranno messi a disposizione, anche per lotti, da parte dei competenti Settori del Comune di Milano con appositi verbali di consegna, entro 60 giorni dalla presentazione di istanza in tal senso, da parte dei soggetti attuatori, da protocollarsi presso i Settori attualmente consegnatari a sua volta entro 30 giorni dal rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi ivi previsti ai sensi del successivo art. 8.

Con particolare riferimento alle aree di cui al precedente art. 1.2 lett. a), i soggetti attuatori sono sin d'ora consapevoli che gli interventi di realizzazione dell'attraversamento ciclo-pedonale dovranno essere effettuati senza poter sospendere o comunque limitare il servizio di trasporto ferroviario e comunque dovranno essere realizzati in conformità alle prescrizioni tecniche e procedurali indicate agli artt. 3.4 e 10.7 della Normativa di attuazione del P.I.I. che viene allegata al presente atto sotto la lettera "C".

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione dei soggetti attuatori tutti gli oneri di qualsiasi natura inerenti le suddette aree e tutte le corrispondenti responsabilità, comprese quelle relative alla custodia e manutenzione nei riguardi di chiunque, rimarranno a carico dei soggetti attuatori.



- 7.5 I soggetti attuatori si impegnano a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Milano qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovesse risultare di superficie maggiore rispetto a quella indicata.

ARTICOLO 8 – OPERE E CONTRIBUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.1 I soggetti attuatori si impegnano, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate ai precedenti artt. 1.2 lett. b), c) e d) e 3.1, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti al sensi del successivo art. 9.4 (salvo quanto ivi specificato), e in coerenza con il progetto e il computo di massima o parametrico approvato con il Programma, da ritenersi comunque indicativo e suscettibile di modifica in fase esecutiva secondo le indicazioni dei competenti Settori e sulla base di quanto previsto al successivo art. 9.1, le seguenti **opere di urbanizzazione primaria**:

- **parcheggio a raso**, alberato, sull'area di cui al precedente art. 3.1, per un importo di spesa stimato in € **228.150,00** (euro duecentoventottomilacentocinquanta);
- **alberature e sistemazioni a verde del parcheggio** a raso di cui sopra, per valorizzare l'ingresso al parco, per un importo di spesa stimato in € **26.325,00** (euro ventiselmilatrecentoventicinque);
- nuovo tratto della **rete idrica**, sull'area di cui all'art. 1.2 lett. d) (via Caldesi) e rifacimento di tratto della rete idrica esistente, sulle aree di cui all'art. 1.2 lett. b) e c) (via Moneta e via Tukory), per un importo di spesa stimato in € **267.750,00** (euro duecentosessantasettemilasettecentocinquanta);
- **riqualificazione**, con risagomatura e rifacimento dei marciapiedi esistenti e dell'impianto di illuminazione, del tratto di **via Moneta** compreso tra via Tukory e via Pedroni (di cui all'art. 1.2 lett. b), per un importo di spesa stimato in € **510.212,42** (euro cinquecentodiecimiladuecentododici e quarantadue centesimi);

il tutto per un importo complessivo di € **1.032.437,42** (euro unmilionetrentaduemilaquattrocentotrentasette e quarantadue centesimi).

- 8.2 I soggetti attuatori si impegnano, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate ai precedenti artt. 1.2 lett. a) e 4.1, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti ai sensi del successivo art. 9.4, e in coerenza con il progetto e il computo di massima e parametrico approvato con il Programma, da ritenersi comunque indicativo e suscettibile di modifica in fase esecutiva secondo le



indicazioni dei competenti Settori e sulla base di quanto previsto al successivo art. 9.1, la seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- **parco pubblico**, in ampliamento dell'esistente parco di Villa Litta, sulle aree di cui al precedente art. 4.1 e nei punti di raccordo con il parco esistente, comprensivo di movimenti terra esclusivamente finalizzati al recupero di quota della passerella per lo scavalco della ferrovia e la realizzazione di sistema di irrigazione almeno per piante e arbusti, completo di pozzo per il prelievo di acqua di prima falda avente capacità di captazione commisurata all'irrigazione (di piante e prati) dell'intero parco di Villa Litta e non solo del suo ampliamento, per un importo di spesa complessivo stimato in **€ 1.400.475,00** (euro un milione quattrocentomila quattrocento settantacinque);
- **passerella di attraversamento ciclo-pedonale**, sulle aree di cui al precedente art. 1.2 lett. a), a scavalco della linea ferroviaria FNM - da realizzarsi sulla base delle prescrizioni tecniche e procedurali richiamate nella Normativa di Attuazione di cui al precedente art. 2.3 - comprensiva di nuova recinzione a partire da via Gabbro a delimitare l'ingombro rispetto alle aree di pertinenza del complesso scolastico sull'omonima Via, per un importo di spesa complessivo stimato in **€ 1.425.600,00** (euro un milione quattrocentoventicinquemilaseicento);

il tutto per un importo complessivo di **€ 2.826.075,00** (euro duemilioni ottocentoventiseimilasettantacinque).

8.3 I soggetti attuatori si impegnano a progettare e a realizzare a proprie cura e spese, sull'area indicata al precedente art. 5.1 oggetto di asservimento all'uso pubblico, nonché sull'edificio di cui al precedente art. 1.2 lett. e), a titolo di ulteriori opere di urbanizzazione, nel rispetto della disciplina normativa vigente e senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere:

- **parcheggio di uso pubblico**, completo di alberature e aiuole, disposto parallelamente rispetto alla via Moneta, per un importo complessivo di spesa stimato in **€ 253.750,00** (euro duecentocinquantaquattremilasettecentocinquanta);
- **riqualificazione della "Cappella degli Appestati"** (insistente sull'area di cui al precedente art. 1.2 lett. e) all'interno del parco esistente di Villa Litta), attraverso interventi di risanamento delle facciate e di rifacimento della copertura, per un importo di spesa indicativo di **€ 20.000,00** (euro ventimila);

il tutto per un importo complessivo di **€ 273.750,00** (euro duecentosettantaquattremilasettecentocinquanta).

8.4 Le opere di cui ai punti precedenti dovranno essere complete di tutti i servizi in sottosuolo e dell'impianto di pubblica illuminazione e dovranno altresì riguardare

eventuali ulteriori adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune di Milano in sede di esame dei progetti definitivi/esecutivi e di rilascio dei permessi di costruire o di altri idonei titoli abilitativi.

- 8.5 In base alle risultanze della progettazione definitiva/esecutiva e con riguardo all'importo delle opere di urbanizzazione previste dal Programma, i soggetti attuatori affideranno le opere stesse nel rispetto della normativa vigente in materia. Le imprese esecutrici dei lavori saranno obbligate a dotare tutti i propri dipendenti presenti nelle aree di cantiere di un tesserino di riconoscimento magnetico emesso e rilasciato dalla Cassa Edile.

ARTICOLO 9 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 9.1 Il progetto definitivo/esecutivo delle opere indicate al precedente art. 8 sarà presentato al Comune di Milano contestualmente alla prima richiesta di permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal Programma secondo quanto stabilito al successivo art. 12, corredato dal relativo computo metrico estimativo redatto in conformità ai costi unitari riportati sul "Listino Comunale" vigente o, in caso di voci non riportate sul predetto listino, del Listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano in vigore al momento della presentazione – contestualmente alla prima richiesta – dell'atto abilitante all'attività edilizia per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal Programma. Le previsioni progettuali contenute nei progetti definitivi/esecutivi, nonché la spesa complessiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 8, saranno assentite dalla Giunta Comunale previa verifica di congruità a cura dei competenti Uffici Comunali.
- 9.2 Il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico dei soggetti attuatori l'obbligo di uniformarsi alle indicazioni che, a tal fine, saranno date dal Comune stesso, avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione.
- 9.3 Il Comune di Milano si riserva ogni facoltà di controllo in corso d'opera sulla esecuzione degli interventi. Il collaudo d'ogni singola opera pubblica sarà eseguito da tecnici nominati dal Comune di Milano e dovrà essere completato entro 6 (sei) mesi dal ricevimento della comunicazione di ultimazione dei lavori e della documentazione necessaria per l'espletamento delle operazioni di collaudo sulla base delle previsioni del D. Lgs. 163/2006 e s.m.i. e delle ulteriori disposizioni normative. Entro tre mesi dalla approvazione a cura del competente organo comunale del certificato di collaudo relativo alle opere pubbliche, la detenzione delle opere stesse e delle aree interessate verranno trasferite al Comune di Milano, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la

manutenzione (secondo le specificazioni del successivo art. 11 in ordine agli obblighi connessi con la pulizia e manutenzione del verde) e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico dei soggetti attuatori; resta inoltre fatta salva la possibilità da parte del Comune di Milano di procedere alla presa in consegna anticipata di opere ed aree ai sensi e nei limiti della pertinente disciplina normativa, ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore degli interventi ad esse connessi.

- 9.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 8 punti 1 e 2 sarà effettuata a scapito dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo, se riguardante aree ed opere del Comune di Milano, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/05 e s.m.i. e in base ai parametri di cui alla parte II, titolo I, capo IV della richiamata legge regionale. In particolare con il presente atto, le parti concordano, sempre ai sensi della Legge Regionale n. 12/2005, che lo scapito di cui al presente punto potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria.

Per il tratto di via Moneta insistente sul mappale 209 del foglio 69 (e già aperto al pubblico transito), interessata da interventi di risagomatura del marciapiedi e riquallificazione, lo scapito potrà avvenire solo se al momento della presentazione del relativo titolo abilitativo, il Comune di Milano avrà completato la procedura finalizzata all'accorpamento al demanio comunale – ai sensi dell'art. 31, comma 21, della L. 448 del 23.12.1998 – di detto mappale, o quanto meno avrà acquisito il consenso da parte dei titolari della proprietà a tal fine.

L'importo dei suddetti oneri sarà quantificato in base alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi edilizi e secondo i criteri di riduzione previsti dalle specifiche determinazioni comunali a riguardo.

- 9.5 Qualora il costo complessivo delle opere di urbanizzazione, determinato in sede di rilascio di permesso di costruire, o di altro idoneo titolo abilitativo, in conformità delle risultanze del computo metrico estimativo da allegare ai singoli progetti, risultasse superiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa resterà comunque a carico dei soggetti attuatori al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.
- 9.6 Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui è previsto lo scapito con la presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune di Milano in sede di rilascio del permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo.

ARTICOLO 10 - TUTELA AMBIENTALE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

- 10.1 I soggetti attuatori hanno sottoposto le aree, di cui al precedente art. 1.1, ad eccezione del mappale 219, ad indagine preliminare volta alla verifica della qualità



del suolo e del sottosuolo ai sensi degli artt. 2.6.5 e 2.6.6 del Regolamento Locale di Igiene, Titolo II, cap. 6 e ai sensi dell'art. 95 del Regolamento Edilizio del Comune di Milano, avendo a riferimento, ai fini della valutazione circa l'eventuale contaminazione, i limiti di concentrazione previsti dalla normativa vigente. Per il citato mappale 219 del foglio 38, i soggetti attuatori rimangono impegnati a sottoporre l'area ad indagine prelliminare ai sensi e per gli effetti del presente punto.

- 10.2 Visto quanto sopra (ovvero qualora, in seguito all'indagine di cui al precedente punto con riferimento al mappale 219, emergesse la necessità di eseguire interventi di bonifica e ripristino ambientale), i soggetti attuatori si impegnano a provvedere a loro cura e spese senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, all'esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dalla normativa vigente.
- 10.3 La bonifica dovrà essere effettuata con riferimento alle destinazioni d'uso previste. Nel caso di eventuali e successive modificazioni alle destinazioni d'uso degli edifici privati e delle aree/strutture di servizio pubblico, le stesse saranno condizionate al rispetto dei limiti di accettabilità dei suoli con riferimento alle nuove destinazioni, oltre che della normativa urbanistica in materia.
- 10.4 Restano comunque a carico dei soggetti attuatori tutti gli ulteriori oneri e attività conseguenti gli esiti dell'indagine ambientale prelliminare, dell'eventuale piano di caratterizzazione e del progetto di bonifica, nonché quelli inerenti l'eventuale rilevamento e gestione di rifiuti e/o terre da riporto.
- 10.5 I permessi di costruire dovranno essere rilasciati, o altri titoli abilitativi potranno essere presentati, solo dopo il positivo completamento dell'eventuale intervento di bonifica come documentato dalla relazione tecnica ex art 248 D. Lgs 152/06 redatta da ARPA. L'inizio dei lavori sarà possibile solo successivamente al rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte nell'Ente competente. Qualora sia necessario, per motivate e specifiche esigenze connesse alla programmazione dell'attuazione dell'intervento, sarà possibile procedere al rilascio del permesso di costruire/accettazione di altri titoli abilitativi anche in pendenza della conclusione degli interventi di bonifica, fermo restando che l'inizio lavori sarà possibile solo successivamente al rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte dell'Ente competente.

ARTICOLO 11 - PULIZIA E MANUTENZIONE DEL VERDE PUBBLICO

- 11.1 La pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico – comprese le attrezzature, gli eventuali percorsi tra cui quelli ciclopedonali, zone di sosta, aree gioco, nonché la fornitura di acqua e di energia elettrica per l'impianto di irrigazione – da realizzare sulle aree oggetto di cessione di cui agli artt. 3.1 e 4.1, sono poste a carico dei soggetti attuatori, o loro aventi causa, per un periodo di 5 (cinque) anni a partire dalla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al secondo

capoverso del precedente art. 9.3. In detto verbale, contestualmente alla consegna, anche anticipata, da parte dei soggetti attuatori al Comune di Milano di tutte le aree e le opere sistemate e realizzate ai sensi del presente atto, si darà atto che le aree e le opere/alberature ivi insistenti, sopra specificate, dovranno permanere nella detenzione dei soggetti attuatori o loro aventi causa al fine di assolvere agli obblighi di manutenzione oggetto del presente articolo e che la collegata responsabilità, sotto ogni profilo, rimarrà a carico degli stessi.

- 11.2 Al fine di definire con esattezza gli standard manutentivi richiesti per garantire una precisa qualità e decoro delle aree, i soggetti attuatori o loro aventi causa, dovranno prendere contatti - preliminarmente alla sottoscrizione del predetto verbale di consegna - con il competente Settore Comunale. Al momento della sottoscrizione del citato verbale di consegna delle aree, ai soggetti attuatori o ai loro aventi causa saranno consegnate formalmente dal competente Settore Comunale e allegate al verbale stesso, le prescrizioni tecniche relative agli interventi manutentivi a carico del privato.
- 11.3 I soggetti attuatori, o loro aventi causa, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, attraverso l'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad imprese qualificate, si impegneranno ad eseguire con la massima diligenza i lavori di pulizia e manutenzione secondo le prescrizioni che saranno fornite dal competente Settore Comunale; a tal fine si impegneranno a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori e a provvedere alla conservazione, nelle migliori condizioni di manutenzione, efficienza e fruibilità, di strutture, attrezzature, manufatti, impianti e quant'altro presente nelle aree interessate. Ogni intervento finalizzato alla variazione, innovazione, eliminazione o addizione delle sistemazioni a verde (compresi gli interventi di potatura delle alberature, se necessari) e delle strutture, dovrà essere concordato e preliminarmente autorizzato dal Settore Comunale competente.
- 11.4 I soggetti attuatori, o loro aventi causa, per tutto il periodo di manutenzione, si obbligano altresì a provvedere, a propria cura e spese, all'apertura e chiusura giornaliera degli eventuali cancelli della recinzione dell'area a verde secondo gli orari stabiliti per i giardini pubblici comunali e ad assumersi gli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti all'interno dell'area.
- 11.5 Il Comune di Milano, per mezzo di propri incaricati, eseguirà sopralluoghi per verificare lo stato dell'area e la corretta pulizia e manutenzione della stessa; il Comune di Milano si riserva la facoltà, in caso di gestione non corretta, di richiedere l'esecuzione dei lavori ritenuti necessari e di intervenire in via sostitutiva, previa diffida all'esatto adempimento, per l'esecuzione degli stessi, rivalendosi sui soggetti attuatori, o loro aventi causa, per i corrispondenti costi.
I soggetti attuatori, o loro aventi causa, dovranno consentire l'effettuazione diretta di interventi di sistemazione o manutenzione di impianti o servizi a cura del Comune,



di aziende comunali o di altri enti interessati a lavori a carattere o di interesse pubblico; in tal caso gli stessi provvederanno, a conclusione degli interventi, al ripristino delle zone interessate.

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 11.7, il Comune di Milano si riserva infine la facoltà di revocare in qualsiasi momento i soggetti attuatori, o loro aventi causa, dall'onere della pulizia e manutenzione delle aree sistemate a verde qualora si verificassero circostanze tali da indurre il Comune di Milano ad assumere la gestione diretta dell'attività manutentiva.

- 11.6 I soggetti attuatori, o loro aventi causa, saranno responsabili per danni a cose o persone derivanti dalle attività poste in essere in esecuzione degli obblighi assunti o comunque riconducibili a difetti di gestione o manutenzione; in questi casi dovranno provvedere prontamente all'eliminazione dei danni e/o alla sostituzione delle piante o delle strutture danneggiate con esemplari e materiali identici a quelli compromessi, secondo le indicazioni del Settore comunale competente; i soggetti attuatori, o loro aventi causa, s'impegnano comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovranno provvedere ad assumere idonea assicurazione in tal senso con massimale pari a € 3.000.000,00 (euro tremilioni) minimo; copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune di Milano al momento della sottoscrizione del verbale di cui al precedente punto 1.
- 11.7 A garanzia degli specifici obblighi assunti ai sensi del presente articolo, i soggetti attuatori o i loro aventi causa si impegnano a presentare al Settore consegnatario competente, al momento della sottoscrizione del verbale di cui ai precedenti artt. 11.1 e 11.2 – fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo che viene indicato presuntivamente in € 350.118,75 (euro trecentocinquantamila centodiciotto e settantacinque centesimi), pari al 25% del costo complessivo delle opere oggetto di pulizia e manutenzione, di cui al precedente artt. 8.2. Tale importo dovrà essere verificato ed eventualmente integrato, al momento della sottoscrizione del citato verbale, in relazione all'effettivo costo delle stesse opere, come risultante dai computi metrico-estimativi presentati e asseverati al momento della richiesta dei titoli abilitativi e dalle eventuali varianti in corso d'opera che dovessero comportare un incremento di spesa delle opere asseverate, tale da garantire comunque un importo pari al 5% all'anno per tutto il periodo di manutenzione.
- In caso di gestione non corretta o violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori o i loro aventi causa, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d.

clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione dei lavori di pulizia e manutenzione non svolti dai soggetti attuatori o loro aventi causa fino alla scadenza del termine previsto al precedente art. 11.1.

- 11.8 Al termine del periodo di manutenzione, l'area dovrà essere perfettamente pulita e mantenuta a carico dei soggetti privati, fino alla data della firma del verbale di ripresa in carico da parte del competente Settore comunale; solo a partire da questo momento, l'Amministrazione subentrerà - tramite voltura dei contratti - negli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici di cui al precedente art. 11.4 (anche connessi con l'utilizzo del pozzo di captazione di cui al precedente art. 8.2) previa verifica di insussistenza di insoluti a carico dei soggetti attuatori o dei loro aventi causa.

ARTICOLO 12 - MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

- 12.1 In conformità al Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, è convenuta la decadenza del Programma - in una con la relativa variante urbanistica - ove gli interventi previsti dallo stesso e dalla presente convenzione non dovessero iniziare entro un anno dal rilascio del primo permesso di costruire o dalla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo. La richiesta del permesso di costruire o la presentazione di altro idoneo titolo dovrà aver luogo entro sei mesi dalla data di stipulazione del presente atto e dovrà svolgersi nel rispetto del "Programma temporale dei lavori" allegato al presente atto sotto la lettera "D".

Con riferimento all'impegno di realizzare un pozzo di captazione di acqua di prima falda per l'irrigazione delle aree verdi di progetto ed esistenti, di cui al precedente art. 8.2, la richiesta di autorizzazione all'ente competente per la derivazione d'acqua ed ogni eventuale ulteriore onere connesso, rimangono esclusivamente a carico dei soggetti attuatori.

- 12.2 Il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - per le opere pubbliche assunte a carico dei soggetti attuatori dovrà essere contestuale al rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi relativi agli interventi privati previsti dal Programma.

Qualora per alcune opere pubbliche fosse necessario acquisire benestari, autorizzazioni o approvazioni da parte di altre amministrazioni o soggetti pubblici e detti benestari, autorizzazioni o approvazioni non dovessero essere ottenuti in tempi utili per il rilascio dei permessi di costruire, o di altri idonei titoli abilitativi, riguardanti l'integralità del relativo progetto, detto progetto sarà egualmente approvato nel rispetto dei tempi sopra indicati per le sole parti che non costituiscono oggetto dei provvedimenti di assenso dei predetti soggetti terzi, mediante rilascio di permesso di costruire parziale, o di altro idoneo titolo abilitativo parziale.



- 12.3 Le opere di urbanizzazione dovranno essere ultimate entro il termine previsto dal relativo permesso di costruire – o altro idoneo titolo abilitativo – e comunque prima del completamento degli interventi privati.
- 12.4 Potranno essere apportate eventuali variazioni ai contenuti urbanistici ed esecutivi del Programma esclusivamente nei termini previsti dall'art. 93, comma 5, della L.R. n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 12, della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, come richiamato dall'art. 93 comma 5 della stessa legge, il progetto edilizio relativo agli edifici potrà – in fase di esecuzione – prevedere modificazioni planivolumetriche, senza la necessità di preventiva approvazione di variante al Programma, a condizione che non risultino alterate le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma, indicate nel Planivolumetrico allegato, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.
- 12.5 I soggetti attuatori si obbligano, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare agli atti di Programma ed ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche assunte a loro carico tutte le eventuali integrazioni e modificazioni che saranno richieste dal Comune stesso al fine di dare completa, corretta e funzionale attuazione al Programma oggetto della presente convenzione.
- 12.6 Qualora la misurazione strumentale dell'area di intervento dovesse indicare una minor superficie complessiva, le quantità relative allo standard non potranno essere ridotte e, in ogni caso, dovrà essere rispettato il disegno di urbanizzazione secondaria previsto dal Programma. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria.

ARTICOLO 13 – EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D.P.R. 6.6.2001 N. 380 E S.M.I.

- 13.1 La quota di superficie lorda di pavimento destinata ad edilizia residenziale convenzionata "ordinaria" indicata nel precedente art. 2.1 lett. a1) del presente atto, da realizzarsi dai soggetti attuatori, verrà regolamentata alle condizioni da definire in apposita e separata convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., in coerenza con i criteri e le modalità di cui alla deliberazione consigliere n. 42/2010 e s.m.i. e sulla base di quanto definito nel presente articolo. Detta quantità di edilizia residenziale convenzionata, se richiesto dai soggetti attuatore, potrà essere incrementata, ferma restando la complessiva s.l.p. residenziale prevista dal programma.
- 13.2 La convenzione citata al punto precedente dovrà stabilire, mediante apposito piano finanziario correlato ai costi degli interventi, i prezzi di cessione degli alloggi da



realizzare determinati applicando i criteri e le modalità di aggiornamento di cui alla citata deliberazione consiliare n. 42/2010 e s.m.i.

- 13.3 Le superfici di riferimento per procedere alla stesura del piano finanziario di cui sopra dovranno tenere conto delle seguenti specifiche:
- superficie commerciale calcolata ai sensi dell'art. 5.8 della relazione tecnica allegata alla deliberazione consiliare n. 42/2010, dovrà essere maggiore della superficie lorda di pavimento incrementata del 25%;
 - superficie complessiva calcolata ai sensi della D.G.R. 24.07.1998 n. 6/37691 Sc=Su+60%(Snr + Sp), dovrà essere minore della superficie commerciale incrementata del 40%.
- Tali superfici in fase di stipula dovranno essere determinate analiticamente e potranno superare i limiti sopra esposti per effetto di scelte progettuali prescritte, in modo formale, da enti sovraordinati, dal Comune di Milano e dalla Commissione per il Paesaggio, che emergessero in sede di formazione del titolo abilitativo.
- 13.4 La convenzione di cui al precedente art. 13.1 (unitamente al piano finanziario e all'ulteriore documentazione necessaria) dovrà essere sottoscritta prima del rilascio del relativo permesso di costruire o anteriormente alla presentazione di altro idoneo titolo abilitativo.
- 13.5 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% del prezzo determinato ai sensi del precedente punto 13.2.
- 13.6 Si dà atto che, qualora le aree destinate agli interventi di edilizia convenzionata dovessero essere cedute dai soggetti attuatori la convenzione, di cui al precedente punto 1 del presente articolo verrà sottoscritta direttamente dai soggetti cessionari con il Comune di Milano, ferme restando le garanzie e le obbligazioni assunte dai soggetti attuatori, solidalmente obbligati sino alla totale assunzione degli obblighi e garanzie in capo al cessionario medesimo.
- 13.7 In relazione alle modalità di convenzionamento di cui ai precedenti commi, il contributo per il rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi residenziali corrispondenti è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione, secondo quanto stabilito dall'art. 17, comma 1, del D.P.R. 6/6/2001 n. 380 e s.m.i., nonché dalla deliberazione consiliare n. 73 in data 21/12/2007 (allegato 3), ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo.
- 13.8 Con riferimento all'incidenza del costo dell'area da considerare, le parti convengono che, nell'ambito della convenzione di cui al punto 1, trovi applicazione il solo criterio di cui al comma 2 dell'art. 18 del citato D.P.R. 380/01.

ARTICOLO 14 – GARANZIE, PENALI E DECADENZA



- 14.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a presentare, in sede di rilascio del primo permesso di costruire – o di presentazione di altro idoneo titolo abilitativo – fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da primario Istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo corrispondente al costo totale delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione viene assunta a carico dei soggetti attuatori, importo che viene indicato presuntivamente in € **4.132.262,42** (euro quattromilionicentotrentaduemiladuecentosessantadue e quarantadue centesimi), pari alla somma dei costi indicati al precedente art. 8.
- 14.2 Detta garanzia dovrà essere integrata, all'atto del rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – di cui sopra e dei successivi permessi di costruire – o di altri idonei titoli abilitativi – delle opere, in relazione all'effettivo costo delle stesse, come risultante dai relativi computi metrico-estimativi e potrà essere proporzionalmente ridotta in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta dei soggetti attuatori e previa autorizzazione comunale.
- 14.3 La garanzia prestata sarà inoltre efficace ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
- 14.4 Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del Programma, i soggetti attuatori hanno presentato fidejussione o polizza fidejussoria n. rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione (.....) in data per l'importo di € **654.246,98** (euro seicentocinquantaquattromiladuecentoquarantasei e novantotto centesimi), pari all'1% (uno per cento) del valore complessivo delle opere previste dal Programma, avendo a riferimento, quale base di calcolo, i dati complessivi di spesa, indicati nella relazione economica allegata al Programma (al netto del costo dell'area e delle altre voci ivi indicate), spesa pari a € **65.424.698,14** (euro sessantacinquemilioni quattrocentoventiquattromilaseicentonovantotto e quattordici centesimi).
- 14.5 Ai sensi delle regole di attuazione del Documento di Inquadramento approvato con deliberazione consiliare n. 48 del 5.6.2000 (par. 241.1) è convenuta la decadenza del Programma integrato di intervento disciplinato dalla presente convenzione qualora gli interventi previsti nelle parti private e nelle parti pubbliche non rispettino la temporalizzazione di cui al precedente art. 12. Tuttavia il Comune potrà procedere alla verifica e valutazione della sussistenza di interesse pubblico a dare corso all'attuazione della parte di Programma rimasta inattuata mediante proroga del termine scaduto.
- 14.6 Qualora, per fatti direttamente imputabili ai soggetti attuatori o, comunque, al soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione, entro la data di comunicazione di ultimazione dei lavori delle opere private, non fosse data analoga comunicazione di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione assunte a carico dei soggetti

attuatori, sarà applicata a carico di quest'ultimi ed introitata dal Comune di Milano, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,05% (zero virgola zero cinque per cento) dell'importo totale di spesa di cui al precedente punto 14.1 (fermo restando l'adeguamento di detto importo in relazione all'effettivo costo delle stesse opere, come risultante dai relativi computi metrico-estimativi all'atto del rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo), nella misura corrispondente al costo delle opere non ancora collaudate e sino ad un massimo del 10% (dieci per cento) complessivo del costo stesso, anche oltre il termine di anni 5 (cinque) dalla data di stipula della presente convenzione di cui al precedente art. 2.5.

14.7 Qualora, entro il termine di anni 5 (cinque) dalla data di stipula della presente convenzione di cui al precedente art. 2.5, gli interventi costruttivi disciplinati dal presente atto a carico dei soggetti attuatori non risultassero completamente ultimati nelle parti private e nelle parti pubbliche, sarà applicata a carico dei soggetti attuatori ed introitata dal Comune di Milano, per ogni mese di ritardo, una ulteriore penale pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 14.4 sino ad un massimo del 2% (due per cento) complessivo, potendosi avvalere il Comune di Milano, a tale scopo, della precitata garanzia di carattere generale.

È riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.

14.8 Al fine dell'applicazione della penale di cui sopra, non sarà considerato inadempimento alle indicazioni della presente convenzione la realizzazione di minori quote di s.l.p. per le varie destinazioni, fino ad un 10% (dieci per cento) delle quantità indicate al precedente art. 2.1, senza diminuzione delle aree per urbanizzazione secondaria previste dal Programma.

14.9 È fatta salva la concessione di eventuali proroghe al predetto termine di ultimazione per fatti connessi alla complessità dell'intervento e per fatti non direttamente imputabili alla volontà dei soggetti attuatori sempre che ciò non risulti in contrasto con i provvedimenti di approvazione relativi al Programma.

14.10 In caso di violazione degli obblighi assunti dai soggetti attuatori, il Comune di Milano potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata A.R. con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della raccomandata A.R.. Decorso tale termine, il Comune di Milano potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare ai soggetti attuatori (c.d. clausola "a prima richiesta e senza eccezioni") ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all'art. 1957 Codice Civile.

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune di Milano procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Gli importi relativi ai precedenti punti 1 e 2 saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal Programma e non realizzate dai soggetti attuatori.

- 14.11 I soggetti attuatori si impegnano altresì a rilasciare, contestualmente alla consegna delle opere di cui al precedente art. 8 e direttamente ai rispettivi Settori del Comune di Milano consegnatari delle opere stesse, le polizze assicurative postume decennali per un importo pari a quello specifico di ciascuna delle opere medesime, a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle opere, dovessero emergere nelle opere stesse. L'importo sopra indicato dovrà essere adeguato all'effettivo costo delle opere, come risultante dai rispettivi computi metrici.
- 14.12 In caso di mancato rispetto degli obblighi di cui al precedente art. 5.2 (obblighi di manutenzione aree asservite), il Comune di Milano - previa diffida all'esatto adempimento, da comunicarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per provvedere - applicherà, per ogni giorno di ritardo, una penale pari allo 0,01% (zero virgola zero uno per cento) dell'importo della garanzia generale di cui al punto 14.4.
- 14.13 I soggetti attuatori si obbligano ad acquisire il Certificato camerale con annotazione antimafia, per tutte le imprese (appaltatori e subappaltatori) operanti in cantiere contestualmente al loro ingresso; la violazione di tale obbligo viene sanzionata con una penale pari a 1.000 (mille) euro per ogni violazione. I soggetti attuatori si obbligano altresì a prevedere che i contratti di appalto, di subappalto o di affidamento di lavori, servizi o forniture prevedano una clausola risolutiva espressa in presenza di "informativa tipica e supplementare atipica" riguardante l'esecutore dei lavori, il prestatore d'opera o il fornitore. Qualora gli organi di vigilanza preposti, anche su segnalazione del Comune di Milano, abbiano riscontrato da parte dei soggetti attuatori il mancato adempimento degli obblighi posti in capo al committente dall'art. 90 del D. Lgs. n. 81/2008, è applicabile una penale da 5.000 (cinquemila) a 50.000 (cinquantamila) euro.

ARTICOLO 15 – PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

- 15.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrive di seguito la residua area con destinazione fondiaria, della superficie complessiva di mq. 17.722 circa, indicata con bordo rosa con sovrapposti nn. 1 e 2 neri sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "A2", e individuata nella Mappa di Milano - Catasto Terreni - come segue:

- a) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 1 nero**, di proprietà della società B&BM s.r.l., sul tipo catastale predetto, della superficie di **mq. 9.022** circa ed individuata nella Mappa di Milano – Catasto Terreni – a parte dei mappali 203, 204, 205, 206, 207, 269 del foglio 38 e – Catasto Fabbricati - a parte dei mappali 203 sub 702, 204 sub 702, 205 sub 702, 206 sub 702, 207 sub 702, del foglio 38.
COERENZE, a partire da nord e in senso orario: mappali 269 residuo, 204 residuo, 269 residuo, 205 residuo, 269 residuo, 206 residuo, 269 residuo, 207 residuo, 201, 269 residuo, 203 residuo;
- b) area indicata con **bordo rosa e sovrapposto n. 2 nero**, di proprietà della società Fasedue s.r.l., sul tipo catastale predetto, della superficie catastale di **mq. 8.700** e già individuata al precedente art. 1.1 lett. b).

15.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dai soggetti attuatori con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. I soggetti attuatori rimangono comunque solidalmente obbligati nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dai precedenti artt. 11.7 e 14.

15.3 Fermo restando quanto previsto al punto che precede, qualora la cessione fosse effettuata prima del rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere direttamente intestato al soggetto subentrante. Qualora invece la cessione fosse effettuata dopo il rilascio del permesso di costruire - o di altro idoneo titolo abilitativo - lo stesso dovrà essere tempestivamente volturato a favore del soggetto subentrante. Pertanto, gli obblighi concernenti i pagamenti, l'esecuzione delle opere e la prestazione delle garanzie di cui sopra faranno capo al soggetto proprietario e al titolare dei permessi di costruire, come responsabile in via diretta, oppure quale subentrante per volturazione.

ARTICOLO 16 – SPESE E TASSE

16.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione nonché dalla convenzione tra il Comune di Milano e la società Ferrovienord S.p.A. di cui al precedente art. 5.3 finalizzata alla costituzione del diritto di servitù di sovrappasso per permettere la realizzazione della passerella indicata nel precedente art. 8.2, sono a carico dei soggetti attuatori e dei loro eventuali aventi causa, comprese quelle per una copia autentica in bollo e n..... copie conformi in carta semplice dell'atto e della relativa nota di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano, da consegnare al Comune di Milano entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto. Sono altresì a carico dei soggetti attuatori tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 7.3.

16.2 Poiché le cessioni di cui agli artt. 3.1 e 4.1 avvengono a titolo gratuito e nell'ambito di uno strumento di pianificazione attuativa, si invoca il trattamento fiscale più favorevole.

ARTICOLO 17 – DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

17.1 Ai sensi dell'art. 30, secondo comma, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, viene allegato al presente atto, sotto la lettera ".....", il certificato di destinazione urbanistica relativo all'area in oggetto del Programma integrato di intervento, rilasciato dal Comune di Milano in data, R.I. n.

17.2 I soggetti attuatori dichiarano, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 18 - FORO DELLE CONTROVERSIE

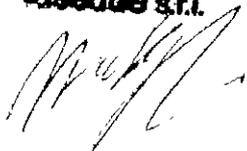
18.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, l'autorità giudiziaria competente è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Lombardia sede di Milano.

Letto, confermato e sottoscritto.

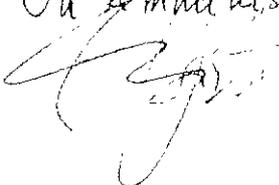
Milano, novembre 2012

5 NOV. 2012

fasadue s.r.l.



B&B M srl
Un Amministratore







DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
Servizio Progetti Urbani Area 2

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE AL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.2.1980, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA ERNESTO TEODORO MONETA, 40 - 54.

(codice tavola: 2136/01/A/12/10)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ORIGINALE
DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTE: 7036/M/2012
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 13 FACCIADE.
MILANO, 5/11/2012



IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Maria Lombagnani

Stesura originale a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dheborá Casta
OTTOBRE 2012

Primo aggiornamento a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dheborá Casta
NOVEMBRE 2012

INDICE

1. Premessa	pag. 3
2. Identificazione dell'ambito di intervento	pag. 3
3. Strumenti urbanistici vigenti e vincoli	pag. 4
3.1 Rapporto con il P.R.G. vigente	pag. 4
3.2 Rapporto con il P.G.T. adottato	pag. 4
3.3 Rapporto con il P.T.C.P.	pag. 5
3.4 Vincoli	pag. 5
4. Inquadramento dell'area di variante	pag. 5
4.1 Caratteri costitutivi dell'ambito	pag. 5
4.2 Programmazione urbanistica di riferimento	pag. 6
5. Contenuti del Programma	pag. 6
5.1 Obiettivi della trasformazione	pag. 8
5.2 Rapporto con il quadro normativo di riferimento	pag. 9
5.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente	pag. 11
Allegato n. 1: Elenco elaborati P.I.I.	pag. 13

1. PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del Programma integrato di intervento (P.I.I.) in variante al P.R.G. vigente, contraddistinto come **P.I.I. n. 101**, presentato in forma di proposta definitiva in data 29.3.2007, atti P.G. 308314/2007, all'Amministrazione Comunale dalla Società Luceplan s.p.a. (dante causa delle società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l., attuali proprietarie) ai sensi della L.R. 12/2005 e successive integrazioni e modificazioni e in coerenza con il "Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" (D.D.I.), approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000 come integrato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 16.5.2005 e oggetto di revisione, limitatamente al Capitolo X, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008 n. 53.

Si precisa che i richiami specifici al medesimo Documento, sono effettuati con riferimento sostanziale e formale alla disciplina previgente, in conformità con il par. 28 ("Regime transitorio") del citato Capitolo X, come revisionato, il quale dispone che *"alle proposte definitive [...] presentate prima della data di esecutività della deliberazione di approvazione della revisione del Documento [...], continua ad applicarsi la disciplina previgente"*.

Tali provvedimenti programmatici e procedurali, che individuano gli obiettivi generali, i criteri per la selezione delle aree, le possibilità d'intervento, la durata del provvedimento stesso e la procedura da attuare, costituiscono i documenti di riferimento per la valutazione della proposta di P.I.I. e per la definizione della proposta di variante.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Zona di decentramento:	9
Via, n. civico:	via Ernesto Teodoro Moneta, 40 / 54
Foglio di P.R.G.	C-D / 7-8
Superficie catastale complessiva:	mq. 37.275
Superficie catastale proprietà B&BM s.r.l. Dati catastali:	mq. 28.575 Foglio 38 - Mappali 30-114-160-176-177-200-202-203-204-205-206-207-218-219-241-268-269
Superficie catastale proprietà Fasedue s.r.l. Dati catastali:	mq. 8.700 Foglio 38 - Mappali 27-178-201-209-210-254-255
Il Programma prevede altresì il coinvolgimento di aree esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto, interessate da opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'ambito e/o aggiuntive:	
- mq. 3.920 circa (sede di via Moneta, tra via Tukory e via Pedroni, interessata da interventi di riqualificazione);	
- mq. 117 circa (porzione sede via Tukory, interessata da sostituzione acquedotto);	
- mq. 178 circa (porzione sede via Caldesi, interessata da realizzazione nuovo tratto acquedotto);	

- mq. 1.021 circa (interessati dalla realizzazione della passerella ciclopedonale a scavalco della ferrovia);
- mq. 9 circa (interessati da interventi di riqualificazione della Cappella degli Appestati all'interno del Parco di Villa Litta).

Detta area, localizzata nel quadrante nord ovest di Milano in località Affori, confina ad est con il Parco di Villa Litta di proprietà della Civica Amministrazione, a nord ovest con il tracciato ferroviario della Ferrovia Nord Milano, a sud ovest con un'area industriale in esercizio, a sud con la via Ernesto Teodoro Moneta.

Ferma restante la superficie del PII propriamente detto (pari a mq. 37.275, superficie catastale) l'ambito oggetto di interventi di urbanizzazione (primaria e secondaria) previsti tra gli impegni convenzionali del presente Programma, comprende, altresì, la sede stradale di via Moneta, nel tratto compreso tra le vie Turkory e Pedroni, porzioni delle sedi stradali di via Tukory e via Caldesi, una pertinenza del Parco di Villa Litta (Cappella degli Appestati), nonché una porzione del cortile di pertinenza del plesso scolastico "Rodari" attestato su via Gabbro, per ulteriori complessivi mq. 5.245.

L'area interessata dal P.I.I. propriamente detto risulta occupata da fabbricati (laboratori, magazzini, uffici, impianti e un edificio ad uso residenziale), attualmente dismessi, ad eccezione di tre capannoni, utilizzati ad uffici e show room dalla società Luceplan, precedente proprietaria dell'intero comparto.

3. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E VINCOLI

3.1 Rapporto con il P.R.G. vigente

Zona omogenea:	B1 (art.19 n.t.a.)
Destinazione funzionale:	I/A (art. 32 n.t.a. – zona industriale e artigianale con attività di autotrasporto)
Foglio di P.R.G.	C-D / 7-8
Superficie catastale complessiva	mq. 37.275
Vincoli	Fascia di rispetto dalla ferrovia ex D.P.R. 753/1980

L'area in oggetto è compresa nel P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 del 26.2.1980, in zona omogenea B1 (art. 19 n.t.a.) con destinazione funzionale I/A (art. 32 n.t.a. – zone industriali e artigianali con attività di autotrasporto).

3.2 Rapporto con il P.G.T. adottato

Il Piano del Governo del Territorio è stato adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 25 del 14.7.2010; la delibera di approvazione che ne è seguita (n. 7 del 4.2.2011), mai pubblicata, è stata revocata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 60 del 21.11.2011. E' attualmente

in corso di pubblicazione l'approvazione del PGT, successivamente intervenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 22.5.2012, che, pertanto, non è ancora efficace. La conformità del presente Programma oggetto di variante al PRG vigente viene pertanto valutata e verificata con il PGT adottato con la citata deliberazione n. 25/2010.

L'area del PII propriamente detto è compresa, dal Piano delle Regole, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), inserita nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF), qualificato come Ambito di Rinnovamento Urbano (ARU).

All'interno del Documento di Piano, nella carta di sensibilità del paesaggio (D02) l'area oggetto di variante è compresa nell'ambito di ridefinizione del paesaggio urbano.

3.3 Rapporto con il P.T.C.P.

L'area del PII in esame non è oggetto di particolari indicazioni impartite dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 55 del 14.10.2003, fatta salva l'inclusione - nella tavola 2/g "Difesa del suolo" - all'interno di un areale che individua la "diffusione dei principali inquinanti nel primo acquifero - 1997", per la presenza, in particolare, di inquinanti organo-alogenati (30 - 50 microgr/l) e nitrati (30 - 50 mg/l).

3.4 Vincoli

L'area del Programma, interna al perimetro del Centro Edificato così come delimitato ai sensi dell'allora vigente art. 18 della legge 865/1971, non risulta sottoposta a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 ma parte della stessa risulta compresa nei limiti previsti dal DPR n. 753/1980 per la presenza della fascia di rispetto di 30 metri dall'ultimo binario attivo dalla linea FNM. Ai fini della verifica dell'eventuale presenza di vincolo aeroportuale (aeroporto di Bresso), è stata avviata nel settembre 2012 la procedura autorizzativa presso ENAC.

4. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE

4.1 Caratteri costitutivi dell'ambito

L'area in esame è localizzata nel quadrante Nord di Milano, nelle vicinanze del quartiere di Affori e compresa tra la linea ferroviaria FNM (direttrice Erba) ad ovest e il Parco storico di Villa Litta ad est; l'ambito urbano dell'intorno è costituito da un tessuto a carattere misto con alcune presenze ancora significative di comparti produttivi (attività logistica), in parte in fase di dismissione e di trasformazione.

L'ambito di riferimento più ampio è caratterizzato da una presenza significativa di insediamenti residenziali concentrati, in particolare, sia lungo l'asse viabilistico Astesani-P.Rossi ad est, sia lungo le vie Gabbro ed Assietta ad ovest. La presenza di esercizi commerciali si concentra soprattutto su via Astesani e nel nucleo storico del quartiere Affori (via F.lli Bandiera, viale Affori). Gli edifici di maggior rilievo sono la storica Villa Litta, di proprietà comunale (che ospita la biblioteca ed altre funzioni pubbliche comunali), e l'ottocentesca Chiesa di S. Giustina.

I quartieri residenziali sono intervallati da alcune attrezzature pubbliche a carattere locale. La zona a nord ovest del tracciato ferroviario è caratterizzata dalla presenza delle strutture dell'ex ospedale psichiatrico Paolo Pini; immediatamente ad ovest sono presenti gli impianti sportivi di via Assietta, e tutti i servizi, in prevalenza scolastici, attestati su via Gabbro: scuola dell'infanzia e primaria "Gabbro", scuola secondaria di primo grado "Rodari", oltre alla parrocchia di S.F. Neri in Bovisasca e ai servizi connessi. Nell'ambito est, al di là del citato parco storico, sono presenti la Villa Litta con i servizi connessi (biblioteca, servizi sociali e scuola dell'infanzia), oltre ai presidi della polizia locale e dei Carabinieri.

L'ambito urbano di riferimento è dotato, nel suo complesso, delle principali urbanizzazioni primarie e servito dalla rete del trasporto pubblico.

Dal punto di vista delle reti di urbanizzazione primarie, la zona risulta dotata di: fognatura, acquedotto (da riqualificare), energia elettrica, illuminazione pubblica, telefono, gas, le cui reti sono presenti nelle immediate vicinanze.

La tavola P05 denominata "Stato di fatto - Sottoservizi tecnologici esistenti" (di cui all'allegato n. 1), evidenzia la localizzazione dei tracciati delle reti esistenti.

4.2 La programmazione urbanistica di riferimento

Le principali trasformazioni d'uso della parte del quartiere di Affori più direttamente collegata all'area di intervento, sono originate dalla dismissione della vecchia stazione ferroviaria di Affori con l'annessa approvazione del Programma integrato di intervento ("P.I.I. Affori") compreso tra le vie Astesani a nord e Taccioli a sud, caratterizzato da una spiccata compresenza funzionale (terziario, ricettivo e residenziale), concentrata, in particolare, sul nuovo nodo di interscambio FNM-MM3.

Per la restante parte dell'ambito il P.R.G. conferma lo stato di fatto, contemplando una zona omogenea B di recupero attorno al nucleo antico di Affori, alcune zone residenziali a nord e ad est, due principali zone industriali a sud (quest'ultima già interessata da un Piano di lottizzazione per le aree comprese tra le vie Nicolodi, Tukory, Moneta, Caldesi - approvazione del C.C. n. 418 del 14.06.1982).

Oltre le vie Nicolodi e Martin Luther King, a sud, la vasta area della c.d. ex Cava Lucchini, già interessata da una proposta iniziale di P.I.I., non è attualmente coinvolta in strumenti urbanistici di pianificazione.

5. CONTENUTI DEL PROGRAMMA

Il P.I.I., come detto, riguarda un'area avente una superficie catastale di mq. 37.275 di proprietà delle Società B&BM s.r.l. e Società Fasedue s.r.l.; a questa superficie territoriale si applica un indice UT pari a 0,65 mq/mq (in coerenza con il § 231.2-b del Documento di inquadramento) per una s.l.p. complessiva di mq. 24.229 di cui:

- mq. 16.221, di nuova costruzione, destinati a edilizia residenziale libera;
- mq. 4.846, di nuova costruzione, destinati a edilizia residenziale convenzionata ordinaria (ai sensi dell'art. 18, comma 2, DPR 380/01);

- mq. 2.914 esistenti, oggetto di interventi di risanamento conservativo, destinati a terziario;
- mq. 248 esistenti, oggetto di interventi di risanamento conservativo, destinati a residenza.

Lo **standard** complessivo proposto è pari a mq. 21.716 (maggiore rispetto ai mq. 19.966 dovuti ai sensi del Documento di Inquadramento, e ai mq. 7.584 dovuti ai sensi del PGT adottato), così articolato:

- mq. 16.048, in cessione, per ampliamento parco di Villa Litta;
- mq. 1.755, in cessione, per parcheggio pubblico (32 posti auto);
- mq. 1.750, in asservimento, per parcheggio di uso pubblico (48 posti auto);
- mq. 2.163, attraverso monetizzazione, destinati alla realizzazione del progetto di riqualificazione e recupero filologico del parco storico di Villa Litta.

Il **progetto planivolumetrico** della proposta di P.I.I. (da definire precisamente in sede di attuazione in conformità e coerenza con la regole morfologico-edilizie della Normativa di Attuazione del Programma), sviluppa, in linea di massima, un insediamento costituito da tre fabbricati di nuova edificazione (uno in linea sul fronte strada e due con tipologia a torre retrostanti il primo, tutti adibiti a residenza) e quattro edifici esistenti, due dei quali perpendicolari alla via Ernesto Teodoro Moneta, tre destinati ad uso terziario e uno adibito a residenza. Si segnala che gli edifici a torre, in versioni precedenti attestati prima su 70 e poi su 65 metri di altezza massima, sono stati poi fissati ad un'altezza massima di 49 metri.

Le **opere di urbanizzazione**, previste anche su aree esterne rispetto al perimetro del PII propriamente detto come anticipato nella tabella del cap. 2, sono rappresentate da:

- sistemazione delle aree oggetto di cessione per l'ampliamento del parco esistente di Villa Litta, compresi i raccordi con il parco esistente e la riqualificazione della piccola Cappella degli Appestati;
- realizzazione dei parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e risagomatura di via Moneta nel tratto tra via Tukory e via Pedroni, con rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica;
- rifacimento ed estensione della rete acquedottistica lungo via Moneta (fino a via Pedroni), via Tukory e via Caldesi (a chiudere l'anello con via Nicolodi);
- realizzazione di passerella ciclopedonale, a scavalco della ferrovia, da via Gabbro fino alle aree di ampliamento del parco.

La trasformazione urbanistica proposta determina altresì la realizzazione di parcheggi pertinenziali (conformemente ai parametri dell' art. 41 sexies della L. 1150/42) all'interno dell'area fondiaria in sottosuolo, con accessi comuni rispetto all'area asservita all'uso pubblico frontistante via Moneta e destinata a parcheggio.

Dati quantitativi di progetto Zona di Pianificazione Integrata di Intervento P.I.I. n. 101		
<i>Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del PII</i>		
Superficie territoriale del PII	mq	37.275
Indice U.T.	mq/mq	0,65
S.l.p. massima ammissibile		24.229
Totale s.l.p. massima di progetto	mq	24.229

	di cui:	slp massima di nuova edificazione	mq	21.067
		slp esistente da mantenere	mq	3.162
- S.l.p. residenziale			mq	21.315
	di cui:	residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 DPR 380/01 (nuova costruzione)	min. mq	4.846
		residenza libera (nuova costruzione)	max. mq	16.221
		residenza libera da mantenere (fino a risanamento conservativo)	mq	248
- S.l.p. per funzioni terziarie		funzioni terziarie da mantenere (fino a risanamento conservativo)	mq	2.914

Verifica delle superfici da destinare a standard

<i>Ai sensi del Documento di Inquadramento (par. 228)</i>					
Residenza	mq	21.315	X	80%	= mq 17.052
Funzioni terziarie	mq	2.914	X	100%	= mq 2.914
Totale standard dovuto					mq 19.966

<i>Ai sensi del Piano dei Servizi del PGT adottato (art. 9)</i>					
S.l.p. totale di nuova costruzione	mq	21.067	X	36%	= mq 7.584
Parcheggi pubblici (dotazione minima di posti auto)					p.a. 53
Totale standard dovuto					mq 7.584

<i>Standard di progetto</i>			
Cessione di aree per urbanizzazioni secondarie destinate a verde pubblico		mq	16.048
Asservimento all'uso pubblico di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici		mq	1.750
Cessione di aree per urbanizzazioni primarie destinate a parcheggi pubblici		mq	1.755
Parcheggi pubblici all'interno del PII (minimo)		p.a.	53
Monetizzazione		mq	2.163
Totale standard reperito		mq	21.716

5.1. Obiettivi della trasformazione

La trasformazione proposta attraverso il P.I.I. in variante al P.R.G. vigente assume come obiettivi prioritari la ristrutturazione urbanistica e la conseguente rifunzionalizzazione di un'area industriale in via di dismissione ricostruendo e ricucendo parti di città.

In particolare, il Programma persegue l'obiettivo di riqualificare da un punto di vista funzionale, ambientale ed edilizio un comparto di quasi 4 ettari di estensione, in adiacenza al Parco storico (e vincolato) di Villa Litta; rispetto a questa rilevante e delicata presenza, l'obiettivo perseguito è quello di contribuire ad una sua significativa estensione verso ovest e ad un suo collegamento diretto con il quartiere Bovisasca al di là del rilevato ferroviario che segna il limite ovest del P.L.I.; attraverso la realizzazione della passerella a partire dalla parte più alta della sistemazione a verde prevista, sarà quindi possibile un collegamento ciclo-pedonale, a scavalco della ferrovia, diretto, tra i quartieri e i sistemi di servizi ad ovest (via Assetta, via Gabbro e via Bovisasca) e ad est (Affori) della barriera ferroviaria della linea FNM.

L'obiettivo della valorizzazione del Parco esistente sarà altresì perseguita attraverso interventi di raccordo nelle sistemazioni, di riqualificazione di pertinenze dello stesso (Cappella degli appestati), nella destinazione delle risorse della monetizzazione dello standard per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico del Parco storico.

Il PII persegue altresì obiettivi di riqualificazione e potenziamento del sistema esistente delle urbanizzazioni, con interventi di risagomatura e sistemazione dell'asse di via Moneta da via Tukory fino a via Pedroni, sostituzione ed estensione della rete dell'acquedotto, realizzazione di un sistema articolato di parcheggi pubblici o di uso pubblico, a servizio oltre che dei nuovi insediamenti, anche degli utenti del parco.

Dal punto di vista funzionale, il PII persegue l'obiettivo della compresenza di usi diversificati: ad una prevalenza di destinazioni residenziali, per una quota pari al 20% della s.l.p. complessiva a regime convenzionato (ai sensi dell'art. 18 comma 2 del DPR 380/01), il PII affianca il mantenimento, in edifici esistenti, di funzioni (terziarie ed espositive) già presenti.

5.2 Rapporto con il quadro normativo di riferimento

La variante relativa all'area in oggetto viene proposta sulla base del ricorso allo strumento del Programma integrato di intervento in variante al P.R.G. vigente così come previsto e disciplinato dalla L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, e coerentemente con gli obiettivi delineati dal "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000.

La proposta, a seguito dell'esame e delle verifiche istruttorie, è risultata **conforme alla** disciplina della citata **legge regionale**, presentando tutti gli elementi previsti dall'art. 87, comma 2, in quanto il Programma:

- prevede la realizzazione di un insediamento con pluralità di destinazioni e funzioni (residenza e attività terziarie) ma anche la realizzazione di spazi pubblici e di uso pubblico (lett. a);
- prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata), diverse modalità di intervento (nuova edificazione e risanamento conservativo), nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione di sede stradale, riqualificazione ed estensione dell'acquedotto, realizzazione di nuovi parcheggi) e secondaria (parco pubblico con annesso sistema di passerella ciclo-pedonale a scavalco della ferrovia) (lett. b);

- riveste rilevanza territoriale dal punto di vista quantitativo (quasi 4 ettari di aree coinvolte) e qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano prevedendone interventi di particolare rilievo per la creazione di un sistema integrato di spazi pubblici nella zona (lett. c).

La proposta risulta, altresì, **coerente con gli obiettivi del Documento di Inquadramento** (paragrafi 216-218), in quanto:

- con riferimento al criterio relativo all'*ampliamento del mercato urbano* (par. 216) la proposta favorisce la funzione residenziale in città (punto 1) prevedendo di destinare tutta la s.l.p. di nuova edificazione a residenza, per una quota pari al 23% a regime convenzionato;
- con riferimento al criterio relativo alla creazione di *un nuovo modello di organizzazione spaziale* (par. 217), il P.I.I. si localizza all'interno della nuova dorsale urbana indicata dal Documento di Inquadramento come modello di organizzazione spaziale, in corrispondenza di importanti assi del trasporto pubblico su ferro;
- con riferimento al criterio di *una migliore qualità urbana e ambientale* (par. 218), la proposta persegue i seguenti obiettivi: a) *promuovere interventi che incrementino la dotazione di spazi verdi attrezzati ed a parco* (punto 7) attraverso la realizzazione di spazi pubblici attrezzati a verde (per oltre 16.000 mq. complessivi); b) *promuovere interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana* (punto 8) attraverso la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali (passerella a scavalco della ferrovia FNM), interventi di riqualificazione della viabilità interessata dal Programma (via Moneta tra via Tukory e Pedroni), la realizzazione di parcheggi pubblico o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti; c) *sostenere gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico* (punto 10) attraverso un intervento volto all'ampliamento, riqualificazione e valorizzazione del parco storico di Villa Litta.

In merito alla congruenza con i criteri e le modalità di cui all'**art. 25, comma 7, della L.R. 12/2005** e successive modifiche e integrazioni come specificati nella deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/9413 del 6 maggio 2009, avente ad oggetto "Determinazioni in merito alla modalità per l'approvazione dei P.I.I. in variante, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei P.G.T. (art. 25 c. 7, l.r. 12/2005 e s.m.i.)", si precisa che gli interventi previsti dal Programma, nel loro complesso e come meglio specificato nella "Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni" – la quale costituisce parte integrante della documentazione di cui all'allegato n. 1 – risultano congruenti con i criteri definiti nella citata D.G.R. in quanto, nella proposta, sussistono entrambi i requisiti in essa menzionati, quali la presenza di "infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico (1) aventi carattere strategico ed essenziali per il raggiungimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito interessato (2)".

Il Programma, come anticipato, prevede infatti: 1) la realizzazione di edilizia residenziale a regime convenzionato pari al 20 % della s.l.p. complessiva; 2) la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico per circa 80 nuovi posti; 3) la realizzazione di un consistente ampliamento del Parco storico (e vincolato) di Villa Litta e la contestuale messa a disposizione di risorse per l'attuazione dell'intervento di recupero filologico dello stesso Parco, 4) la realizzazione di una passerella ciclo-pedonale a scavalco di linea ferroviaria, a favorire e potenziare il sistema di mobilità lenta tra gli ambiti urbani di Affori e Bovisasca, 5) l'esecuzione

di interventi di bonifica, secondo le normative vigenti, finalizzati al recupero e alla piena fruizione di area industriale dimessa.

Con riferimento al **P.G.T. adottato**, di cui al precedente paragrafo 2.2, si precisa che il Programma risulta conforme allo strumento urbanistico adottato, in quanto:

- l'intervento prevede una ristrutturazione urbanistica con una modifica del disegno del lotto, e pertanto risulta conforme alle modalità di attuazione del Piano delle Regole mediante Piani Attuativi (art. 11.1 del Piano delle Regole);
- la slp complessiva del PII (esito dell'applicazione di indice UT pari a 0,65 mq/mq) è coerente con quanto previsto dall'art. 6.3 del Piano delle Regole;
- la quota di slp di edilizia residenziale convenzionata del PII (pari al 20% min. di quella totale), è conforme rispetto alla quantità prevista dall'art. 9.4 del Piano delle Regole;
- le prescrizioni morfologiche del PII prevalgono sulle indicazioni di cui all'art. 17 del Piano delle Regole, in coerenza con quanto disposto ai commi 3 e 4 del medesimo articolo 17;
- la dotazione di servizi soddisfa ampiamente le quantità prescritte dall'art. 9 del Piano dei Servizi; con particolare riferimento alla dotazione di parcheggi richiesta dal comma 5 dell'art. 9, si specifica che, a fronte di una quota dovuta pari a 53 posti, il presente P.I.I. ne individua circa 80, di cui 32 circa su area oggetto di cessione e 48 circa su area oggetto di asservimento all'uso pubblico.

5.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente

Con riferimento al P.R.G. vigente e alla luce delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti della presente relazione, si evidenzia, innanzitutto, che la destinazione prevalentemente residenziale proposta, in variante alle previsioni del P.R.G. vigente, è finalizzata alla riqualificazione di un'area dimessa e risulta compatibile con le scelte generali di Piano, in quanto funzione ammessa all'interno delle zone omogenee B1, come nel caso di specie; in particolare l'area in oggetto – localizzata in un ambito caratterizzato da un tessuto urbano misto residenziale/industriale con presenza di funzioni pubbliche rilevanti - non introduce elementi pregiudiziali tali da stravolgere le previsioni generali di Piano.

La variante comporta complessivamente una volumetria – calcolata nel rispetto degli indici di utilizzazione territoriale massimi definiti dal citato Documento di Inquadramento al § 231.2 lettera (b) – inferiore rispetto alle volumetrie ammesse dall'art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, nel caso di trasformazione attraverso interventi di demolizione e di ricostruzione delle aree edificate e, comunque, nei limiti individuati per le zone B dal già vigente D.M. n. 1444/68, (pari a 7 mc/mq per i comuni superiori a 200.000 abitanti) nel caso di trasformazione mediante interventi di demolizione e ricostruzione.

L'istituzione della Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n. 101 a carattere prevalentemente residenziale con funzioni terziarie e con aree riservate a spazi pubblici, di cui alla tavola unica di variante (cod. n. 2136/01/A/12/10) è parte integrante del Programma integrato di intervento in variante.

La mancata attuazione del P.I.I., nel termine di validità previsto dalla legislazione vigente (art. 93 comma 4 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni), comporta infatti la riconferma dell'azzoneamento di P.R.G. precedente.

	Aumenta mq.	Diminuisce mq.
Zone I "industriali e artigianali"	=	37.275
Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n°101 ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni e del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 48 del 05.06.2000 e successive integrazioni.	37.275	=

L'intervento conseguente alla variante, considerando la volumetria residenziale di nuova edificazione, comporta un incremento della capacità insediativa teorica di P.R.G. nella misura di n. 632 abitanti teorici (calcolati secondo il parametro di 100 mc./ab. in coerenza con gli atti di formazione del P.R.G. vigente -- Variante generale "Relazione tecnico-illustrativa" settembre 1978).

La dotazione di standard, dovuta ai sensi dell'art. 90 della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, è verificata ai sensi del § 228 del citato Documento di Inquadramento ed è pari a complessivi mq. 21.716, così articolati:

- cessione di aree adibite all'ampliamento del parco di Villa Litta (mq. 16.048) e a parcheggio pubblico (mq. 1.755);
- asservimento all'uso pubblico di una porzione d'area pari a 1.750 mq. attestata sulla via E. T. Moneta per la realizzazione di parcheggi di uso pubblico a raso;
- la monetizzazione, per mq. 2.163.

ALLEGATO N.I

ELENCO ELABORATI P.I.I.

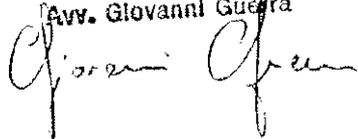
ELABORATI GRAFICI

N. Tav.	Elaborato	data
Tav. P01	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano delle Regole	Ottobre 2012
Tav. P02	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano dei Servizi e Documento di Piano	Ottobre 2012
Tav. P03	Inquadramento urbanistico – Aerofotogrammetrico – Estratto PRG – Estratto PTCP	Ottobre 2012
Tav. P04	Stato di fatto – Planimetria catastale – Verifica s.l.p. esistente – Profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P05	Stato di fatto – Sottoservizi tecnologici esistenti	Ottobre 2012
Tav. P06	Stato di fatto: via Moneta	Ottobre 2012
Tav. P07	Progetto – Planivolumetrico di inquadramento - Verifica grafica del rispetto 60° ai sensi dell'art. 27 R.E. - Verifica distanza ferroviaria – Schemi profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P08	Progetto: Planivolumetrici prescrittivi	Ottobre 2012
Tav. P09	Progetto: Urbanizzazioni primarie – Viabilità e parcheggi – Acquedotto	Ottobre 2012
Tav. P10	Progetto: Urbanizzazione secondaria – Parco urbano	Ottobre 2012
Tav. P11	Progetto: Urbanizzazioni secondarie – Passerella pedonale	Ottobre 2012

ALTRI ELABORATI

Doc. A	Relazione tecnica e documentazione fotografica	Ottobre 2012
Doc. B	Relazione economica di fattibilità	Ottobre 2012
Doc. C	Programma temporale di attuazione degli interventi	Ottobre 2012
Doc. D	Relazione descrittiva opere di urbanizzazione primaria e secondaria, stime parametriche di costo, relazione agronomica e computo metrico	Ottobre 2012
Doc. E	Valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale	Novembre 2012
Doc. F	Valutazione ambientale strategica – Sintesi non tecnica	Novembre 2012
Doc. G	Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni	Ottobre 2012
Doc. H	Dichiarazioni irrevocabili	Novembre 2012

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
Avv. Giovanni Guerra



IL DIRETTORE DI SETTORE
(Dott. Ing. Marina Lampugnani)





Foto: ...
...

IL CONSIGLIO DI ZONA 9

VISTI:

- l'art. 17 del d. Lgs. 267/2000;
- l'art. 130 del vigente Regolamento Edilizio del 20.06.99;
- gli artt. 5 e 29 del vigente Regolamento del Decentramento Territoriale;
- l'art. 95 dello Statuto del Comune di Milano;
- la richiesta di parere pervenuta in data 09/10/2012 in atti P.G. 633023/2012, dalla Direzione Sviluppo del Territorio – Settore Pianificazione Attuativa – Servizio Progetti Urbani Area 2, avente ad oggetto: *“Parere concernente il Programma Integrato d'Intervento relativo all'area ed agli edifici di Via Moneta n. 40-54”*;
- la relazione della Commissione “Territorio”, a seguito della riunione tenutasi in data 15/10/2012;
- l'esito della votazione, verificato dagli scrutatori designati: *Esposito, Legramandi e Santolemma* ed espresso nei seguenti termini:

CONSIGLIERI

PRESENTI:	29	
VOTANTI:	29	
MAGGIORANZA RICHIESTA:	15	
FAVOREVOLI:	26	
CONTRARI:	3	(Ferrando-Ferrario-Iluzzi)
ASTENUTI:	0	

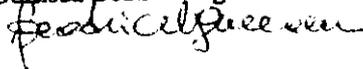
DELIBERA

di esprimere **PARERE NEGATIVO** in merito al *“Programma Integrato d'Intervento relativo all'area ed agli edifici di Via Moneta n. 40-54”*, così come riportato nell'allegata relazione parte integrante del presente atto deliberativo.

Il Presidente ne fa la proclamazione.

IL PRESIDENTE

Dott.ssa Beatrice Uguccioni



IL DIRETTORE DI SETTORE

Dott. Carlo Premoselli



- ALL'ALBO PRETORIO
- ALL'ASSESSORE ALLA D.C. DECENTRAMENTO E SERVIZI AL CITTADINO (C20)
- AGLI ATTI DEL SETTORE ZONA 9

- ALLA D.C. SVILUPPO DEL TERRITORIO – SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – SERVIZIO PROGETTI URBANI AREA 2



Oggetto: **PARERE CONCERNENTE IL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO RELATIVO ALL'AREA ED AGLI EDIFICI DI VIA MONETA N. 40-54.**

RELAZIONE

On.le Consiglio,

la Commissione "Territorio" a seguito della riunione tenutasi in data 15/10/2012, esaminata la documentazione tecnica ha approvato, a maggioranza, la proposta di esprimere PARERE NEGATIVO in merito alla richiesta di parere relativo alla Valutazione Ambientale Strategica e parere ai sensi dell'art. 29 del Regolamento sul Decentramento riguardante la proposta di Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi e per gli effetti della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., relativa all'area e gli edifici siti in Via E.T. Moneta, 40/54 a Milano.

Premesso che questo Consiglio di Zona con Delibera n. 237 del 17 luglio 2012 ha espresso parere negativo in merito alla non assoggettabilità a V.A.S. precedentemente esaminata ritenendo invece opportuna la assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica per le seguenti motivazioni:

La Commissione Territorio visto il Rapporto Preliminare della V.A.S. ha valutato l'opportunità di assoggettare l'intervento alla Valutazione Ambientale Strategica per approfondire meglio gli aspetti territoriali già contenuti nel rapporto e i seguenti aspetti non sufficientemente approfonditi:

- Valutare i contenuti paesistici del contesto con specifico riferimento al Parco monumentale di Villa Litta e alla interferenza visiva della edificazione prevista;
- Valutare con attenzione la mancanza di collegamento pedonale diretto con il quartiere di Affori.

Inoltre la proposta di Programma Integrato di Intervento dal punto di vista urbanistico pone le seguenti criticità:

- 1) Concentrazione dei volumi residenziali solo su metà circa della superficie fondiaria a disposizione che non consente una adeguata distribuzione delle volumetrie sul lotto e che porta come conseguenza ad un eccessivo sviluppo verticale (65 ml.) degli edifici residenziali; si precisa che nell'attiguo P.I.I. di Affori posto in Via Taccioni gli edifici residenziali sono stati vincolati al massimo di piani 5 proprio per rispettare il contesto del Parco monumentale di Villa Litta;
- 2) Le superfici di cessione per l'ampliamento del parco sono collocate prevalentemente lungo la ferrovia con un "fronte" verso il parco esistente minimo che rende l'ampliamento poco significativo;
- 3) Data la vicinanza con la linea ferroviaria F.N.M. Milano Asso non è stato approfondito sufficientemente l'impatto acustico e le relative misure mitigatorie;
- 4) La dimensione dell'intervento che prevede un insediamento di circa 600 abitanti, in un contesto territoriale in cui non vi è presenza di residenza, né di servizi e nemmeno di collegamenti pedonali, presenta delle criticità per i futuri residenti che non saranno dotati di servizi se non della possibilità di fruire del parco pubblico;
- 5) La via E.T. Moneta nel tratto compreso tra Via Pedroni e Via Cialdini è priva di marciapiedi ma è l'unico percorso di accesso al quartiere di Affori per gli abitanti che si insedieranno e tali marciapiedi non sono previsti in quanto la strada in quel tratto non ha le dimensioni adeguate alla loro realizzazione;

- 6) Gli unici accessi pedonali ai Quartieri di Affori e Bovisasca sono i percorsi pedonali interni al Parco di Villa Litta.

La nuova proposta prevede le seguenti integrazioni e modificazioni:

- 1) riduzione dell'altezza massima delle torri da ml. 65 a ml. 49;
- 2) previsione di raggiungimento obbligatorio Classe Energetica A mediante risorse geotermiche;
- 3) inserimento di pannelli solari termici e fotovoltaici;
- 4) riutilizzo delle acque meteoriche in esubero;
- 5) manutenzione straordinaria della Cappella degli Appestati;

A migliore precisazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica viene specificato che:

- 1) verrà ridisegnato il parcheggio pubblico a sud est in modo da consentire una maggiore fruibilità dello stesso;
- 2) verrà ridisegnato il parcheggio pubblico lungo la via Moneta razionalizzando gli accessi carrai e migliorando l'accessibilità al parco;
- 3) migliore definizione della passerella ciclo pedonale;
- 4) integrazione dell'impianto irrigazione aree verdi mediante pozzo di captazione che serva l'intero contesto del parco di Villa Litta;
- 5) riqualificazione dell'acquedotto comunale lungo la via Moneta;
- 6) impegno a verificare la possibilità di destinare una quota residuale della Monetizzazione dello Standard (circa euro 449.363,25) per il recupero filologico del parco di Villa Litta.

La Commissione Territorio ha valutato le integrazioni e le precisazioni ed ha formulato **PARERE NEGATIVO** con le seguenti motivazioni:

- la riduzione dell'altezza massima da ml. 65 a ml. 49 delle due torri viene in contro alle osservazioni già formulate dal Consiglio di Zona sulla eccessiva altezza degli edifici che incomberebbero sul parco, ma la stessa altezza rimane comunque eccessiva vista la contiguità con il Parco monumentale di Villa Litta; tale fatto è maggiormente avvalorato anche alla luce del fatto che nell'attiguo P.I.I. di Affori posto in via Taccioli a confine con lo stesso Parco gli edifici residenziali sono stati vincolati al massimo di piani 5 proprio per rispettare il contesto del Parco monumentale di Villa Litta, pertanto sarebbe auspicabile mantenere gli stessi criteri per analogo rispetto al Parco;
- per quanto riguarda il tema della mancanza di collegamento pedonale diretto con il quartiere di Affori il progetto prevede solo la riqualificazione del tratto di via Moneta contiguo all'intervento senza il necessario collegamento con il resto del quartiere; il fatto che venga confermato unicamente l'attraversamento del Parco come unica possibilità per i futuri residenti di raggiungere il Quartiere di Affori dove si trovano negozi e servizi, non sia sufficiente a garantire la necessaria continuità territoriale richiesta ad un nuovo insediamento residenziale.
- È indispensabile che un intervento di nuova edificazione che riguarda l'insediamento di circa 500 abitanti sia accessibile tanto veicolarmente quanto pedonalmente da strada pubblica al resto del tessuto urbano della città.

Voglia pertanto, codesto on.le Consiglio approvare quanto proposto dalla Commissione.

Il Presidente della Commissione
"Territorio"
Luca Simi

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE
11.3.2005 N. 12 E S.M.I., RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA, 40 - 54, IN
VARIANTE AL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N.
29471 IN DATA 26.2.1980.

P.G. 703611/2012 del 2/11/2012

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
SERVIZIO PROGETTI URBANI - AREA 2**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:
ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

se ne propone l'immediata eseguibilità

(sbarrare quando ne ricorrano i presupposti)

**IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**
Anna Maria Lampugnani

Data 5/11/2012

D.C. FINANZA, BILANCIO, TRIBUTI E PARTECIPATE

Settore _____ Servizio _____ Ufficio _____ *no*

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE N° _____ **DEL** _____
ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

Non dovuto (in quanto la proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata)

Contrario per i seguenti motivi

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Data

PARERE DI LEGITTIMITA'

(nota sindacale prot. N° 1078010/97 del 30.06.1997)

Favorevole

IL SEGRETARIO GENERALE

Data

11 NOV. 2012

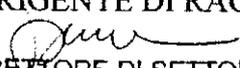

**DIREZIONE CENTRALE BILANCIO
SETTORE CONTABILITA'**
**Servizio SERV.CONTR.LIQ.SPESE OP.PUBB.
Ufficio .**

P.G. Richiesta	716723	P.G. Provvedimento	703611
-----------------------	--------	---------------------------	--------

Provvedimento	Parere/Visto	N°	Data
Deliberazione	Non dovuto:	2823	08/11/2012

DIREZIONE CENTRALE	SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE	SETTORE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
OGGETTO Provvedimento	PROPOSTA DELIBERA - ADOZIONE DEL PROGRAMMA DI ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E S.M.I. RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA 40-54 IN VARIANTE AL P.R.G. APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 IN DATA 26.2.1980-RICHIESTA PARERE REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D. LGS. 267/2000

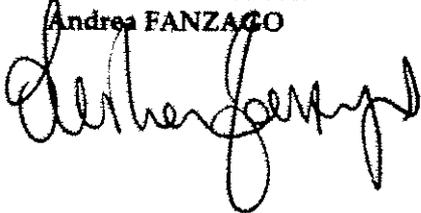
DATA	08/11/2012	Responsabile del procedimento	SPINI DIEGO
-------------	------------	--------------------------------------	-------------

IL DIRIGENTE DI RAGIONERIA

IL DIRETTORE DI SETTORE
 Dott.ssa Bruna Fomo



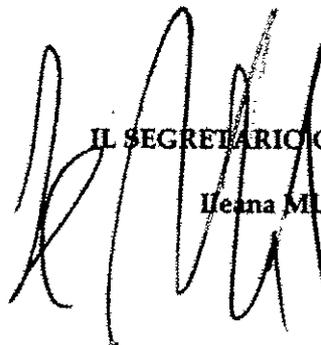
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 53 DEL 19/11/2012

IL VICE PRESIDENTE
Andrea FANZAGO



IL SEGRETARIO GENERALE

Ileana MUSICO'



Si certifica che copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio del Comune il giorno 21 NOV. 2012 ove rimarrà esposta per 15 gg. consecutivi (art.124 del D.Lgs 267/2000)

IL SEGRETARIO GENERALE

Ileana MUSICO'



Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO

Dichiarazione di conformità dei documenti informatici con gli originali cartacei.

Ai sensi del DPR 445/2000 attesto che il documento che precede, composto di n. 76 fogli, è copia conforme all'originale depositato presso la Segreteria Generale.

Gli elaborati grafici e i documenti allegati alla Delibera sono consultabili al seguente indirizzo web:
<http://www.comune.milano.it> , al seguente percorso:
home > servizi on line > bandi e pubblicazioni urbanistiche > pubblicazioni urbanistiche del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia > pubblicazioni urbanistiche in corso > pubblicazione per l'esecutività del Programma Integrato di Intervento
(P.I.I.) relativo
all'area e agli edifici di via E.T. Moneta 40-54

F.to digitalmente da
Il Funzionario Amm.vo

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

Documento	n° di protocollo
ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA 40-54	53 703611