
DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
PROT.GEN.966381/2010 **N.REG.DEL. 8/2011.**

CONSIGLIO COMUNALE - SEDUTA DEL 3.3.2011
II CONVOCAZIONE

- OGGETTO -

Adozione del programma integrato di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005, n. 12, e successive integrazioni e modificazioni, riguardante le aree di Via Ceresio 7/9, Via Bramante 49, Via Procaccini 1/3 in variante al PRG vigente approvato il 26/2/1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n.29471 e successive modificazioni. Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Riunito in numero legale,
avendo assunto la presidenza il Sig. **MANFREDI PALMERI**

con la partecipazione del . Segretario Generale **GIUSEPPE MELE**
e la presenza dei Consiglieri Comunali come rilevabile dal pertinente verbale di seduta,

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto che la proposta di che trattasi appare meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dell'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n.267, nonché del parere di legittimità del segretario generale richiesto, in via generale, con nota sindacale prot.n.1078.010/97 del 30.06.1997;

Dopo opportuna discussione, svoltasi con l'intervento dei consiglieri, come dal predetto verbale di seduta;

Visto l'art. 134, 4° comma del T.U. 267/2000;

Presenti n. 38; Astenuti n.6; Votanti n. 32; Voti favorevoli n. 32;

D E L I B E R A

- La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria.
- La presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile, in esito a separata votazione il cui risultato è il seguente:

Presenti n. 35; Astenuti n.2; Votanti n. 33; Voti favorevoli n. 33;

Milano



Comune
di Milano

SEDE

14.1.211

PRESEDA
FEDERAZIONE ITALIANA

ORIGINALE

352 della circolare

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
SERVIZIO STRUMENTI PER LO SVILUPPO URBANO**

P.G. n. 966381/2010 del 14.12.2010

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

- OGGETTO -

**ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI E PER GLI
EFFETTI DELLA L.R. 11.3.2005, N. 12, E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI E
MODIFICAZIONI, RIGUARDANTE LE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49,
VIA PROCACCINI 1/3 IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE APPROVATO IL 26.2.1980
CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 E
SUCCESSIVE MODIFICHE**

Il Provvedimento non comporta spesa

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
STRUMENTI PER LO SVILUPPO URBANO**
Avv. Giovanni Guerra

**IL DIRETTORE DEL SETTORE PIANI E
PROGRAMMI ESECUTIVI PER
L'EDILIZIA**
Arch. Achille Rossi

**Visto
IL DIRETTORE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO**
Arch. Paolo Simonetti

**Visto
L'ASSESSORE ALLO
SVILUPPO DEL TERRITORIO**
Ing. Carlo Masseroli

10

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 19.3.2008 la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. ha presentato (atti P.G. 248916/2008), 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 del 3.4.2007 con atti comunali P.G. 323008/2007 – riguardante le aree site in Milano in via Ceresio, n. 7/9, via Bramante, n. 49 e via Procaccini, n. 1/3, in Zona di Decentramento n. 8;
- le aree sopra indicate sono in parte di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a. e in parte di proprietà delle società Leasint s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a., Orange s.r.l. e Dsquared2 Re s.r.l.; la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. è munita di delega per proporre e presentare istanze relative a tutte le aree e, in tale veste, ha formalizzato la proposta di cui sopra e le successive istanze;

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 Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia in data 17.12.2010 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 (art. 19 N.T.A.) con destinazione funzionale SS b11/2 (art. 43), ad eccezione di una porzione pari a mq. 420, inserita in zona omogenea B di Recupero R 1.5;



- 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. 93**, è finalizzata alla rifunionalizzazione e riqualificazione delle aree e degli edifici in oggetto mediante la realizzazione di un intervento a carattere plurifunzionale (residenziale, ricettivo, terziario e commerciale) e la promozione di interventi che incrementino la dotazione di spazi pubblici e migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti;
- 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), in parte preponderante, inserite nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e comprese nell'Ambito contraddistinto da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR), in parti residue, inserite nel Tessuto di Antica Formazione (NAF) e, per una sola porzione (corrispondente ai citati mq. 420), in zona omogenea B di Recupero R 1.5;
- ai sensi dell'art. 32 del Piano delle Regole del PGT citato (*"Le proposte di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), che sono state ritenute ammissibili dal Nucleo di valutazione alla data di emanazione della delibera di Giunta Comunale (di proposta al Consiglio Comunale di adozione del PGT) e che sono conformi al PGT adottato, possono proseguire – su istanza del soggetto presentatore – l'istruttoria e l'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di Inquadramento"*), la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. ha presentato, in data 17.9.2010, istanza (in atti P.G. 716228/2010) per la prosecuzione dell'istruttoria e dell'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di Inquadramento, richiamando l'antiorità del parere di ammissibilità del Nucleo alla proposta al Consiglio Comunale di adozione del PGT e dichiarando che la medesima proposta di P.I.I. risulta conforme alle previsioni introdotte dallo strumento adottato;
- in data 16.12.2010, con nota atti P.G. 975156/2010, il Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale ha ribadito la conformità della proposta del Programma di cui si propone l'adozione alle previsioni del PGT nei termini specificati nella Relazione Illustrativa;
- il Programma integrato di intervento propriamente detto riguarda un'area interamente di ragione privata, identificata nel Catasto Terreni di Milano ai mappali 6, 7 (c.d. Isolato 3), 51, 52, 53, 54, 55, 64, 69 (c.d. Isolato 2) 119, 121, 123, 128, 129, 130, 131, 135, 161 e 180 (c.d. Isolato 1) del foglio n. 264, avente una **superficie catastale complessiva pari a mq. 31.305**;
- la proposta prevede di mantenere alcuni edifici esistenti nell'ambito oggetto del P.I.I. per una s.l.p. complessiva pari a mq. 12.411 con destinazione funzionale terziaria; il sedime e la relativa area di pertinenza di detti edifici vengono stralciate

dall'area complessiva di intervento ai sensi del par. 231-7 del citato Documento di Inquadramento; ne consegue che la superficie "a stralcio" è quantificata in complessivi mq. 5.319 determinati attraverso l'applicazione di un rapporto di densità fondiaria di 7 mc./mq.;

- la **superficie territoriale** è dunque pari a **mq. 25.986** che viene ottenuta attraverso la sottrazione della superficie a stralcio dalla superficie complessiva oggetto di trasformazione;
- l'**indice di utilizzazione territoriale (U.T.)** è pari a **0.75 mq./mq.** come previsto dal combinato disposto del par. 231-2 lett. b), c) e d) del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali;
- la **s.l.p. complessiva** nel PII proposto è quindi pari a mq. **31.900,5**, di cui: mq. **6.443** destinati a residenza libera; mq. **6.443** destinati a residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001; mq. **5.203,5** destinati a funzioni ricettive; mq. **1.400** destinati a funzioni commerciali; mq. **12.411** destinati a funzioni terziarie (s.l.p. esistente);
- la dotazione di **standard** dovuta per l'insediamento delle nuove funzioni pari complessivamente ad una superficie di mq. 29.323 minimo viene assicurata attraverso la realizzazione di un servizio di interesse pubblico a titolo di "standard qualitativo" (nuova sede Associazione per Disegn Italiano (ADI) – Collezione Storica Compasso d'Oro) per mq. 15.822 equivalenti, cessione di mq. 2.490 destinati a piazza pubblica attrezzata, l'asservimento all'uso pubblico di altra piazza per mq. 5.950 e la realizzazione di mq. 8.555 destinati a parcheggi di uso pubblico nel sottosuolo della piazza ceduta, per complessivi mq. **36.807**;

considerato che l'istruttoria sopra citata relativa alla 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 (recupero, ristrutturazione, nuova edificazione); nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria (lett. b); riveste rilevanza territoriale dal punto di vista qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano con l'aumento della dotazione di spazi pubblici e all'inserimento di funzioni strategiche di tipo qualitativo (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 localizza all'interno della nuova dorsale urbana indicata dal Documento di Inquadramento come modello di organizzazione spaziale (punto 4), 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 gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico (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 30.11.2010 (atti P.G. 934891/2010), 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 30.11.2010;
- la medesima istruttoria - come indicato e meglio specificato nella citata relazione istruttoria predisposta dal Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia e come da attestazione del Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, 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 del n. 1534/2010 è stata avviata la procedura di **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**;
- con successive determinazioni dirigenziali sono stati individuati l'Autorità Competente, 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 pubblicizzazione delle informazioni;

- in data 13.7.2010 ed in data 20.10.2010 si sono svolte rispettivamente la Conferenza di Valutazione introduttiva e quella conclusiva;
- in data 21.9.2010 e fino al 19.11.2010 è stata pubblicata la Proposta di variante al P.R.G. vigente, la Proposta definitiva del Programma Integrato d'Intervento, il Rapporto Ambientale e la sintesi non Tecnica, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni da parte del pubblico interessato;
- In data 15.12.2010 (atti P.G. 971106/2010) l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, 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 Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, qui allegata) (**Allegato 3**);
- la **Commissione Edilizia** ha espresso, nella seduta n. 35 del 23.10.2008, parere positivo sulla soluzione planivolumetrica del P.I.I., con l'individuazione di una prescrizione, come si dà conto più estesamente nella citata Relazione Istruttoria allegata;
- il **Consiglio di Zona n. 8**, territorialmente competente, ha espresso parere favorevole con deliberazione n. 47 del 9.3.2010 con alcuni suggerimenti e indicazioni, e con allegato Ordine del Giorno, 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 1.12.2010, parere favorevole alla proposta definitiva del Programma integrato di intervento di cui all'oggetto;

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 dal legale rappresentante della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., che ha sottoscritto anche nella qualità di delegato delle altre società proprietarie di immobili siti nell'ambito, nonché dal legale rappresentante della Associazione per il Design Italiano (ADI) in qualità di futura proprietaria superficaria della struttura destinata a standard qualitativo, nonché soggetto gestore delle attività ivi previste, 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;
- 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 attivazione 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 della piazza ceduta;
- i Regolamenti d'uso per definire gli aspetti gestionali della struttura destinata a standard qualitativo e del parcheggio di uso pubblico in sottosuolo;

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 19.3.2008 (atti P.G. 248916/2008) – così come integrati in data 26.5.2008 (atti P.G. 429266/2008), in data 8.10.2008 (atti P.G. 783699/2008), in data 24.11.2008 (atti P.G. 924231/2008), in data 20.1.2009 (atti P.G. 40082/2009), in data 17.7.2009 (atti P.G. 551378/2009), in data 10.11.2009 (atti P.G. 849042/2009), in data 18.12.2009 (atti P.G. 963646/2009), in data 9.2.2010 (atti P.G. 101076/2010), in data 30.11.2010 (atti P.G. 934891/2010) e, da ultimo, in data 16.12.2010 (atti P.G. 972992/2010) – corrispondono ai contenuti nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppati negli elaborati esaminati favorevolmente dalla Commissione Edilizia nella seduta n. 35 del 23.10.2008, dal Consiglio di Zona n. 8 nella seduta del 9.3.2010, dal Nucleo di Consulenza nella seduta del 1.12.2010, nei termini precisati nella citata Relazione Istruttoria allegata e nell'allegata attestazione del Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia in data 17.12.2010 (***Allegato 4***);

rinviato, 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;

visto il D.P.R. 380/2001 in vigore dal 30.6.2003;

visto il D. Lgs. 22.1.2004, n. 42;

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;

visto il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, dal Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, allegato quale parte integrante 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 le aree site in Milano in via Ceresio, n. 7/9, via Bramante, n. 49 e via Procaccini, n. 1/3, 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 30.11.2010 e positivamente valutata a chiusura dell'istruttoria tecnica, dagli uffici del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, come altresì risulta dall'allegata attestazione in data 17.12.2010, del Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia);
- 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 le aree site in Milano in via Ceresio, n. 7/9, via Bramante, n. 49 e via Procaccini, n. 1/3, in



variante al P.R.G. vigente, secondo le procedure di cui al combinato disposto dell'art. 14, commi 2, 3 e 4 e dell'art. 92, comma 8 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. 1	Inquadramento territoriale e infrastrutturale	Novembre 2010
Tav. 2	Inquadramento urbanistico	Novembre 2010
Tav. 3	Rilievo fotografico	Novembre 2010
Tav. 4	Stato di fatto	Novembre 2010
Tav. 5	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto rete elettrica e rete gas	Novembre 2010
Tav. 6	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto cunicolo tecnologico	Novembre 2010
Tav. 7	Planivolumetrico prescrittivo	Novembre 2010
Tav. 8	Planimetria e sezioni di progetto per verifiche art. 12 R.E.	Novembre 2010
Tav. 9	Planivolumetrico di progetto inserito nel tessuto urbano esistente	Novembre 2010
Tav. 10	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto di sistemazione delle infrastrutture stradali	Novembre 2010
Tav. 11	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto rete acquedotto	Novembre 2010
Tav. 12	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto rete fognaria	Novembre 2010
Tav. 13	Opere di urbanizzazione primaria – Progetto raggio verde n. 8	Novembre 2010
Tav. 14	Opere di urbanizzazione primaria – Progetto parcheggio asservito all'uso pubblico	Novembre 2010
Tav. 15	Opere di urbanizzazione secondaria – Progetto piazza attrezzata pubblica e progetto rete di illuminazione	Novembre 2010
Tav. 16	Opere di urbanizzazione secondaria – Progetto piazza attrezzata asservita all'uso pubblico e progetto rete di illuminazione	Novembre 2010
Tav. 17	Standard qualitativo – Sede ADI – Stato di fatto – Pianta prospetti e sezioni	Novembre 2010
Tav. 18	Standard qualitativo – Sede ADI – Progetto – Pianta prospetti e sezioni	Novembre 2010

ALTRI ELABORATI

A	Relazione tecnico illustrativa	Novembre 2010
B	Relazione economica di fattibilità	Novembre 2010
C	Programma temporale di attuazione dei lavori	Novembre 2010
D	Piano economico preventivo di edilizia convenzionata	Novembre 2010
E	Relazioni tecniche e computi metrici estimativi - Opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria e aggiuntive	Novembre 2010
F	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Relazione tecnica e computo metrico estimativo	Dicembre 2010
G	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Piano di gestione	Novembre 2010
H	Rapporto Ambientale	Novembre 2010
I	Dichiarazione di sintesi	Dicembre 2010
L	Studio geologico ai sensi della DGR VIII/7374/2008	Novembre 2010
M	Clima acustico – Valutazione previsionale di impatto acustico, eseguita ai sensi dell'art. 8 comma 3 della Legge-Quadro 447/95, DGR 12.7.2001 e L. 137/2001	Novembre 2010
N	Studio viabilistico e di traffico	Novembre 2010
•	Dichiarazione irrevocabile di assenso	Dicembre 2010
•	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	Novembre 2010

ELABORATI DELL'UFFICIO

•	Relazione illustrativa	Dicembre 2010
•	Normativa di attuazione	Dicembre 2010
•	Tav. cod. 2097/01/A/10/12	Dicembre 2010
•	Parere motivato dell'Autorità Competente (P.G. 971106/2010)	15 dicembre 2010

- **Schema di convenzione** per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del Programma integrato di intervento tra il Comune di Milano e le società Immobiliare Porta Volta s.p.a., Dsquared2 Re s.r.l., Leasint s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a. e Orange s.r.l. e ADI – Associazione per il Disegno Industriale, schema allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale (*Allegato B*), unitamente alla seguente documentazione:

"A"	tipo catastale A (scala 1:1.000 - disegno del 15.12.2010, N. A/0255/2010)
"B"	tipo catastale B (scala 1:1.000 - disegno del 15.12.2010, N. B/0256/2010)
"C"	tipo planivolumetrico vincolante (scala 1:1.000)
"D"	tavola opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scala 1:1.000/1:2.000)
"E"	normativa di attuazione del Programma
"F"	programma temporale di attuazione dei lavori
"G"	Standard qualitativo – sede ADI – Progetto – piante, prospetti e sezioni
"H"	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Relazione tecnica e computo metrico estimativo
"I"	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Piano di gestione
"L"	Piano economico preventivo di edilizia convenzionata
"M"	Piano economico finanziario preventivo (PEF) del parcheggio di uso pubblico

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.

Milano



Comune
di Milano

ALLEGATO 1

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
SERVIZIO STRUMENTI PER LO SVILUPPO URBANO

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**SUL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI
DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E
INTEGRAZIONI RIGUARDANTE LE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49,
VIA PROCACCINI 1/3, IN VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE**

17 dicembre 2010

ORIGINALE

**DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI
ESECUTIVI PER L'EDILIZIA**

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IN ATTI: 966381/2010

**SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 11 FACCIALE.**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Adolfo Ricci**



In data 19.3.2008 la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. ha presentato (atti P.G. 248916/2008), 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 le aree di via Ceresio, n. 7/9, via Bramante, n. 49 e via Procaccini, n. 1/3, in Zona di Decentramento n. 8; la proposta definitiva era stata preceduta da istanza preliminare in data 3.4.2007 (atti P.G. 323008/2007).

Il Programma integrato di intervento propriamente detto riguarda un'area interamente di ragione privata, identificata nel Catasto Terreni di Milano ai mappali 6, 7 (c.d. Isolato 3), 51, 52, 53, 54, 55, 64, 69 (c.d. Isolato 2) 119, 121, 123, 128, 129, 130, 131, 135, 161 e 180 (c.d. Isolato 1) del foglio n. 264, avente una **superficie catastale complessiva pari a mq. 31.305**.

Le aree sopra indicate (e gli edifici ivi insistenti) sono di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a. ad eccezione delle aree (e degli edifici ivi insistenti) di cui ai mappali 130, 131, 135, 180, all'interno dell'Isolato 1, di proprietà delle società Leasint s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a., Orange s.r.l. e Dsquared2 Re s.r.l. (secondo l'articolazione meglio dettagliata e specificata nello schema di convenzione allegato al P.I.I.); la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. è munita di delega per proporre e presentare istanze relative a tutte le aree e, in tale veste, ha formalizzato la proposta di cui sopra e le successive istanze.

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 SS b11/2 (art. 43), ad eccezione di una porzione pari a mq. 420, inserita in zona omogenea B di Recupero R 1.5.

Al solo fine di evitare soluzioni di continuità e incoerenze grafiche nel perimetro della variante al P.R.G. vigente (avente ad oggetto la sola destinazione funzionale SS b11/2 e non la citata porzione inserita in zona omogenea B di Recupero), l'area coinvolta dalla variante stessa ha un'estensione complessiva di **mq. 33.911** comprensiva, oltre che delle aree private sopra citate, anche delle porzioni delle sedi stradali delle vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti e Bramante, aperte al pubblico transito e contermini ai perimetri dei 3 Isolati costituenti il P.I.I. propriamente detto.

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), in parte preponderante, inserite nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e comprese nell'Ambito contraddistinto da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR), in parti residue, inserite nel Tessuto di Antica Formazione (NAF) e, per una sola porzione (corrispondente ai citati mq. 420), in zona omogenea B di Recupero R 1.5.

Ai sensi dell'art. 32 del Piano delle Regole del citato P.G.T. "*Le proposte di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.), che sono state ritenute ammissibili dal Nucleo di valutazione*

alla data di emanazione della delibera di Giunta Comunale (di proposta al Consiglio Comunale di adozione del PGT) e che sono conformi al PGT adottato, possono proseguire – su istanza del soggetto presentatore – l'istruttoria e l'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di Inquadramento".

In conformità all'art. 32 del PDR del PGT citato, la società Immobiliare Porta Volta s.p.a. ha presentato, in data 17.9.2010, istanza (in atti P.G. 716228/2010) per la prosecuzione dell'istruttoria e dell'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di Inquadramento, richiamando l'antiorità del parere di ammissibilità del Nucleo alla proposta al Consiglio Comunale di adozione del PGT e dichiarando che la medesima proposta di P.I.I. risulta conforme alle previsioni introdotte dallo strumento adottato. In tal senso si richiama che, con nota in data 16.12.2010 (atti P.G. 975156/2010), il Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale ha ribadito la conformità della proposta del Programma di cui si propone l'adozione alle previsioni del PGT nei termini specificati nella Relazione Illustrativa.

Porzioni minime delle aree comprese negli Isolati 2 e 3 citati ricadono all'interno dei limiti della zona di rispetto cimiteriale (Cimitero Monumentale), individuata a seguito di decreto del Prefetto della Provincia di Milano in data 26.9.1958 e confermata dal citato P.G.T. adottato.

L'isolato 1 confina a nord con il piazzale del Cimitero Monumentale, a sud con altre proprietà private, ad est con via Ceresio e ad ovest con altra proprietà privata (sede centrale A2A) e via Bramante; l'isolato 2 confina a nord con il piazzale del Cimitero Monumentale, a sud con via Fioravanti, ad est con via Bramante e ad ovest con via Niccolini; l'isolato 3 infine confina a nord con via Procaccini, a sud e ovest con altre proprietà private, ed est con via Niccolini.

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 plurifunzionale e contribuire ad una migliore qualità urbana e ambientale del comparto di riferimento.



La proposta prevede di mantenere alcuni edifici esistenti all'interno dell'Isolato 3 del P.I.I., per una s.l.p. complessiva pari a mq. 12.411, con destinazione funzionale terziaria; il sedime e la relativa area di pertinenza di detti edifici vengono stralciate dall'area complessiva di intervento ai sensi del par. 231-7 del citato Documento di Inquadramento; ne consegue che la superficie "a stralcio" è quantificata in complessivi mq. 5.319 determinati attraverso l'applicazione di un rapporto di densità fondiaria di 7 mc/mq.

La **superficie territoriale** è dunque pari a mq. 25.986, ottenuta attraverso la sottrazione della superficie a stralcio dalla superficie complessiva oggetto di trasformazione.

L'**indice di utilizzazione territoriale** applicato è pari a **0,75** mq./mq. come previsto dal combinato disposto del par. 231, punto 2, lett. b), c) e d), del citato Documento di Inquadramento.

La s.l.p. di nuova edificazione è pari pertanto a mq. 19.489,5; ad essa si aggiunge la s.l.p. esistente da mantenere pari a 12.411, per una **s.l.p. complessiva** nel PII proposto pari a mq. **31.900,50**, di cui: mq. **6.443** destinati a residenza libera, mq. **6.443** destinati a residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, mq. **5.203,5** destinati a funzioni ricettive, mq. **1.400** destinati a funzioni commerciali (esercizi di vicinato) e mq. **12.411** (s.l.p. esistente) destinati a funzioni terziarie.

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. 93** (coincidente, come sopra richiamato, alle sole aree con destinazione funzionale SS b11/2) – 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 plurifunzionale.

La presente proposta di Programma integrato di intervento comporta l'**incremento della capacità insediativa teorica** di P.R.G. per una quota pari a 387 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 **standard** dovuta per l'insediamento delle nuove funzioni, ai sensi del citato Documento di Inquadramento, è pari complessivamente ad una superficie di mq. 29.323 minimo; tale dotazione viene assicurata attraverso un intervento di ristrutturazione di edificio liberty a titolo di "standard qualitativo" per un importo di € 5.460.000,00 minimo pari a 15.822 mq. equivalenti, destinato a funzioni di interesse pubblico (nuova sede Associazione per Disegno Italiano (ADI) – Collezione Storica Compasso d'Oro, con spazi espositivi permanenti e temporanei per la promozione e la diffusione della cultura del design, anche ad utilizzo diretto da parte del Comune), la cessione di mq. 2.490 destinati a piazza pubblica attrezzata, l'asservimento all'uso pubblico di altra piazza per mq. 5.950 e

la realizzazione di mq. 8.555 destinati a parcheggi di uso pubblico nel sottosuolo della piazza ceduta, per complessivi mq. **36.807**.

Gli **oneri di urbanizzazione** complessivamente dovuti per l'intervento edilizio proposto sono ad oggi stimati in **€ 4.057.748,21**, di cui € 1.846.026,01 per urbanizzazioni primarie ed € 2.211.722,20 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.

Il soggetto attuatore si obbliga 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 **€ 1.425.641,65**.

Si tratta, in particolare, di opere di urbanizzazione primaria consistenti in: a) realizzazione di sistemazione stradale del tratto di via Fioravanti compreso tra via Niccolini e via Bramante e del tratto di via Niccolini compreso tra Piazzale del Cimitero Monumentale e via Fioravanti, comprensiva di riordino e risagomatura dei rispettivi marciapiedi, b) realizzazione di nuovi tratti della rete acquedottistica lungo le vie Ceresio, Fioravanti e Niccolini, c) realizzazione di nuovi tratti della rete fognaria lungo le vie Ceresio e Procaccini; d) realizzazione del tratto del c.d. "Raggio Verde n. 8" compreso tra i Bastioni di Porta Volta e via Farini, lungo i due lati di via Ceresio e attraverso il lato est del Piazzale del Cimitero Monumentale, comprensivo di pista ciclabile e opere di arredo urbano (per un importo complessivo di **€ 819.460,48**), e di opere di urbanizzazione secondaria consistenti nella sistemazione di nuova piazza nella porzione settentrionale dell'Isolato 2, completa di piantumazioni all'interno di aiuole, impianto di irrigazione, elementi di arredo, spazi per il passaggio e la sosta pedonale, piccola area cani ed impianto di illuminazione completo (per un importo di **€ 606.181,17**).

Il Programma prevede altresì la realizzazione di **opere di urbanizzazione aggiuntive** consistenti in un parcheggio di uso pubblico, in regime di diritto di superficie nel sottosuolo dell'Isolato 2, per un importo di spesa stimato in € 5.300.000,00 e la realizzazione di nuova piazza in asservimento all'uso pubblico, per un importo di spesa di € 1.270.882,20 nella porzione centrale dell'Isolato 1 e con accessi dal Piazzale del Cimitero Monumentale, da via Ceresio e da via Bramante, completa di piantumazioni all'interno di aiuole, impianto di irrigazione, elementi di arredo, spazi per il passaggio e la sosta pedonale, ed impianto di illuminazione completo.

Con particolare riferimento al citato parcheggio si precisa che detta previsione è stata verificata sia dal Settore Attuazione Mobilità e Trasporti - competente alla redazione dell'aggiornamento del Piano Urbano Parcheggi (PUP) - sia dalla Direzione Specialistica

Parcheggi - competente per l'attuazione dello stesso – a seguito dell'invio di tutta la relativa documentazione nell'ambito della Conferenza dei servizi intersettoriale svoltasi nel marzo 2009 e conclusasi nel dicembre 2010. Nel calcolo del fabbisogno di sosta, prodromico alla redazione del citato aggiornamento del PUP, si terrà conto dell'aumento dell'offerta derivante dalla previsione della nuova struttura; da una ulteriore verifica rispetto agli studi già predisposti per l'aggiornamento del PUP, il Settore competente ha peraltro confermato che tale previsione non risulta in contrasto con le esigenze dell'ambito di riferimento; la previsione del parcheggio, ed in particolare il suo dimensionamento e la sua localizzazione, sono peraltro stati verificati all'interno dello "Studio viabilistico e di traffico" allegato al PII a sua volta valutato, positivamente, nell'ambito della procedura di valutazione Ambientale Strategica (VAS), richiamata nell'ultima parte della presente Relazione.

Il Piano Economico Finanziario (PEF) (richiamato nella Parte Terza della Convenzione e ad essa allegato) relativo alla gestione del parcheggio e finalizzato in particolare alla definizione del regime tariffario proposto, è stato infine verificato, nell'impostazione generale e nel dettaglio delle singole voci che lo compongono, dal competente Settore Controlli Strategici e Gestionali.

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 funzioni compatibili con la stessa, attività ricettive e terziarie, ma anche realizzazione di spazi pubblici nonché la riqualificazione di un edificio asservito all'uso pubblico, parcheggio di uso pubblico e parcheggi privati pertinenziali) (lett. a);
- prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata) e diverse modalità di intervento (recupero, ristrutturazione, nuova edificazione); nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione di sedi stradali) e secondaria (realizzazione di nuovi spazi pubblici attrezzati e di un parcheggio di uso pubblico) che assumono importanza in quanto danno vita ad un sistema integrato di spazi pubblici nella zona (lett. b);
- riveste rilevanza territoriale dal punto di vista qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano prevedendone la riqualificazione e cogliendo l'occasione per la soluzione di problematiche urbanistiche con l'aumento della



dotazione di spazi pubblici e all'inserimento di funzioni strategiche di tipo qualitativo (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 a regime convenzionato del 50% della s.l.p. residenziale complessiva,
- 2) la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in sottosuolo per oltre 240 posti,
- 3) la riorganizzazione della viabilità dell'area (in particolare vie Fioravanti e Niccolini) sia nella risagomatura delle sedi stradali, sia nell'organizzazione dei sensi di marcia,
- 4) la valorizzazione di immobili, seppur non vincolati, meritevoli di conservazione, anche attraverso la localizzazione di un servizio di interesse pubblico di rilevanza urbana,
- 5) l'esecuzione di interventi di bonifica (anche da amianto) secondo le normative vigenti,
- 6) la sistemazione a piazze attrezzate per la piena fruibilità pubblica di aree oggi dismesse,
- 7) la realizzazione di un consistente tratto del Raggio verde n. 8, parte di un più ampio progetto pianificatorio a scala urbana per favorire la mobilità lenta.

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 oltre il 65% circa della s.l.p. di nuova edificazione a residenza, per il 50% 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 tra cui la realizzanda linea 5 della metropolitana;
- 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 anche a verde (per quasi 8.000 mq. complessivi), nonché di percorsi pedonali che permettono la permeabilità tra gli isolati interessati dal PII e il collegamento con i previsti percorsi ciclabili; b) *promuovere interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana* (punto 8) attraverso la realizzazione di alcuni percorsi ciclo-pedonali (tratto di Raggio Verde n. 8), interventi di riqualificazione della viabilità interessata dal Programma (in particolare via Niccolini e via Fioravanti), la realizzazione di un parcheggio interrato di uso pubblico per oltre 240

posti e la realizzazione del richiamato sistema di piazze attrezzate in connessione tra loro; c) *sostenere gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico* (punto 10) – attraverso un intervento volto alla riqualificazione fisica e funzionale di edifici di valore architettonico realizzati nella prima metà del secolo scorso.

La proposta è altresì congruente con la 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**, integrata dagli esperti in materia paesaggistico-ambientale, nella seduta n. 35 del 23.10.2008 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 positivo a condizione che per l'edificio su via Procaccini e via Niccolini vengano previste opere di ristrutturazione che pur mantenendo di massima la sagoma, garantiscano la permeabilità tra lo spazio pubblico e il giardino interno”***.

Con riferimento alla condizione posta dalla Commissione Edilizia, nella Normativa di Attuazione del PII (art. 7.2) e nel progetto planivolumetrico è stato previsto che il mantenimento della permeabilità visiva tra spazio pubblico e giardino interno privato dell'edificio attestato sulle vie Procaccini e Niccolini (Isolato 3) sia considerato elemento prescrittivo.

Alla stessa stregua, il **Consiglio di Zona n. 8**, territorialmente competente, 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. 47 del 9.3.2010, il seguente parere: *“Il consiglio di zona 8 [...] sottolinea che nel progetto si parla di spazi adibiti a funzioni pubbliche gestite da privati, si propone che l'utilizzo dei suddetti spazi siano appannaggio di associazioni ed altre realtà culturali già presenti in Zona ed iscritte all'Albo Zonale, con la finalità di creare un reale punto di riferimento e di aggregazione aperto al quartiere e all'intera città ed inoltre si propone di attrezzare a parchi giochi per bambini gli spazi verdi del progetto. Considerato che la Commissione Urbanistica Demanio, Traffico Trasporti e Viabilità, nella seduta del 5 marzo 2010, dopo ampia discussione e approfondito esame della pratica, ha espresso all'unanimità parere favorevole alla richiesta per la realizzazione delle opere di cui sopra, delibera di **approvare la proposta di parere favorevole della Commissione Urbanistica Demanio, Traffico Trasporti e Viabilità nei termini sopraesposti**”*. Contestualmente alla deliberazione n. 47 citata, il Consiglio di Zona 8 ha altresì deliberato *“di approvare l'Ordine del Giorno avente ad oggetto la proposta di salvaguardia della targa commemorativa in memoria di Umberto Ceva, ubicata in via Bramante all'altezza del civ. 49, luogo interessato ai futuri lavori del P.I.I. dell'area Ex sede Enel”*.

Con riferimento alle proposte e suggerimenti contenuti nel parere favorevole della Zona, si richiama la destinazione conferita allo “standard qualitativo” quale nuova sede dell'Associazione per il Design Italiano (ADI), avente già sede in zona, attrezzata con spazi espositivi permanenti (Collezione Storica Compasso d'Oro) e temporanei per la promozione e la diffusione della cultura del design, anche ad utilizzo diretto da parte del Comune, che potrà rappresentare un reale punto di riferimento e di aggregazione aperto al



quartiere e all'intera città; si richiama altresì il fatto che la Normativa di Attuazione del PII (artt. 10.5 e 10.6) ha esplicitamente previsto, sia per la piazza dell'Isolato 1 sia per quella dell'Isolato 2, la raccomandazione di realizzare spazi per il gioco dei bimbi oltre che la sistemazione di ampie aiuole a verde anche con piantumazioni ad alto fusto.

Con riferimento all'Ordine del Giorno citato si provvederà a disciplinare l'impegno per la salvaguardia del targa in sede di stipulazione della convenzione.

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, infine, ha espresso, in data 1.12.2010, il seguente parere: *"Il Nucleo, [...] premesso che in data 24.11.2008 e in data 26.11.2009, aveva espresso parere favorevole alle integrazioni allora presentate; preso atto delle ulteriori integrazioni e modificazioni presentate ed in particolare che:*

- 1. a seguito della proposta congiunta dell'attuale proprietà e dell'Associazione per il Disegno Industriale (ADI), è stata definita la funzione di interesse pubblico e generale da insediare nell'edificio "ex tram a cavalli" con la previsione dell'insediamento della nuova sede dell'Associazione (ADI); l'intervento viene qualificato come "standard qualitativo" ai sensi del § 229 del DDI e in coerenza con l'art. 9 comma 10 della L.R. 12/05; l'ADI interviene quale proprietaria superficiaria dell'edificio per almeno 30 anni nonché soggetto gestore ai sensi del regolamento d'uso e del piano di gestione disciplinati e richiamati nella convenzione attuativa; i termini della gestione prevedono un sostanziale pareggio tra le attività remunerative e i costi di gestione e manutenzione; il sedime dell'edificio viene ceduto al Comune e conteggiato nello standard reperito; l'edificio stesso viene asservito all'uso pubblico;*
- 2. il parcheggio di uso pubblico interrato all'interno dell'Isolato 2, conteggiato nello standard reperito in quanto asservito all'uso pubblico, viene previsto in diritto di superficie in sottosuolo per almeno 30 anni con termini di gestione definiti dal regolamento d'uso inserito nella convenzione attuativa e finalizzati al recupero dell'investimento; l'area soprastante, ceduta e attrezzata a piazza, viene mantenuta dall'operatore privato per tutta la durata del diritto di superficie;*
- 3. il perimetro della piazza asservita all'interno dell'Isolato 1, è stato rettificato e leggermente ridotto quantitativamente rispetto ai 6.000 mq precedenti;*
- 4. la dotazione complessiva dello standard reperito è comunque ampiamente superiore al minimo dovuto e non contempla più una quota di monetizzazione;*
- 5. la realizzazione del tratto di "Raggio verde n. 8" tra i Bastioni di Porta Volta e via Farini rientrerà nelle opere di urbanizzazione del Programma;*
- 6. la zona di rispetto del vincolo cimiteriale, riapposta dal PGT a 100 mt, ha comportato una minima modifica del planivolumetrico con arretramento (al di fuori della zona di rispetto) del fronte dell'edificio destinato a residenza convenzionata e attestato sul Piazzale del Cimitero Monumentale;*

esprime parere favorevole sulla nuova definizione del PII".

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 favorevolmente dai tre organismi sopra citati, fatto salvo, per quanto riguarda la documentazione esaminata dalla Commissione Edilizia, per i seguenti aspetti: a) assenza del limite di massimo ingombro in altezza ma definizione della sola altezza effettiva degli edifici (rimasta peraltro immutata); b) arretramento di pochi metri del fronte costruito (Isolato 3) attestato sul Piazzale del Cimitero Monumentale per rispetto della zona di rispetto cimiteriale; c) ridefinizione degli elementi di arredo e del sistema dei percorsi all'interno delle piazze dell'isolato 1 (asservita) e dell'isolato 2 (ceduta); d) leggera diminuzione della superficie dell'area in asservimento nell'Isolato 1 e modifica del suo perimetro, e, per quanto riguarda la documentazione esaminata dal Consiglio di Zona, per il solo aspetto di cui alla precedente lett. b).

Premesso che il parcheggio di uso pubblico previsto nell'isolato 2 del PII non è stato sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi della L.R. 5/2010, in quanto tale struttura prevede una capacità di 243 posti, quantità inferiore ai 500 posti previsti come soglia minima dal punto 7 della voce B5 dell'allegato B della citata L.R. 5/2010, per questo tipo di strutture, 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. 1534/2010, è stata avviata la procedura di **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 n. 50 del 1.7.2009, il Direttore Centrale Mobilità Trasporti Ambiente, d'intesa con il Direttore Generale del Comune di Milano, e con determinazione n. 48 del 1.7.2009 del medesimo Direttore Generale, nell'ambito della ridefinizione degli assetti organizzativi comunali, è stata affidata la gestione delle procedure VAS, in qualità di Autorità Competente al Settore Attuazione Politiche Ambientali della Direzione Centrale Mobilità, Trasporti e Ambiente del Comune di Milano.

Con determinazione del Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia n. 34 dell'11.5.2010, è stata individuata quale Autorità Competente il Settore Attuazione Politiche Ambientali per le procedure di VAS relative a tutti i Piani e Programmi di competenza del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia.

Con Determinazione n. 43/2010, del 5.7.2010, del Dirigente del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, d'intesa con il Dirigente del Settore Attuazione Politiche Ambientali, sono stati individuati:

- a) i soggetti competenti in materia ambientale;
- b) gli enti territorialmente interessati;
- c) i singoli soggetti del pubblico interessati all'iter decisionale;
- d) sono state definite le modalità di convocazione delle conferenze di Valutazione;
- e) sono state definite le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico, nonché di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni.



In data 13.7.2010 è stata convocata la Conferenza di Valutazione introduttiva. Con avviso, in data 21.9.2010 e pubblicato nei modi di rito, il Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, 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 PII 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 Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, nonché presso il Settore Attuazione Politiche Ambientali, oltre che mediante pubblicazione, per via informatica, sul sito web del Comune di Milano e della Regione Lombardia (SIVAS). In data 20.10.2010 è stata convocata la Conferenza di Valutazione conclusiva. Al termine del periodo di pubblicazione (19.11.2010), sono pervenute le osservazioni di ARPA e ASL.

In data 15.12.2010 (atti P.G. 971106/2010) l'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, ha formulato il **parere motivato** decretando di "*esprimere, ai sensi dell'art. 15 comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., nonché secondo quanto previsto dalla D.C.R. del 13/03/2007 n. VIII/351 e dalla D.G.R. del 27/12/2007 n. VIII/6420, così come modificata dalla D.G.R. del 30 dicembre 2009 n. 8/10971 in attuazione dell'art. 4 comma 1 della L.R. 12/2005, parere favorevole a condizione che si ottemperi alle prescrizioni ed indicazioni contenute nel Rapporto Ambientale, nonché si attuino, o vengano debitamente tenute in conto, nella fase della predisposizione degli elaborati necessari per il rilascio dei provvedimenti abilitativi le integrazioni, di cui alla nota A.R.P.A. del 30.11.2010, a protocollo n. 167147*" riguardanti, in particolare, aspetti legati a: 1) tutela della risorsa idrica; b) qualità dei suoli, c) clima acustico, d) inquinamento elettromagnetico, e) modalità di valutazione e monitoraggio, f) interventi ricadenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale. Con il medesimo decreto ha disposto "*di provvedere alla trasmissione dello stesso ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati, individuati con determinazione dirigenziale n. 43/2010 del 5.7.2010*" e "*di provvedere alla divulgazione del provvedimento per mezzo di pubblicazione sul sito del Comune di Milano e della Regione Lombardia*".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
STRUMENTI PER LO SVILUPPO URBANO
(Avv. Giovanni Guerra)

IL DIRETTORE DEL SETTORE
PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
(Arch. Achille Rossi)

Milano

Comune
di Milano

DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA

Oggetto: Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale concernente l'adozione del Programma integrato di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005, n. 12, e successive integrazioni e modificazioni, riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente approvato il 26.2.1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche (P.G. 966381/2010)

IL DIRETTORE

- preso atto dell'istruttoria tecnica del Programma;
- visto l'art. 25 comma 7 della L.R. 12/05 come modificato dall'art. 1 comma 1, lett. b) della L.R. 5/09;
- esaminata la deliberazione di Giunta Regionale n. 8/9413 del 6 maggio 2009 (*"Determinazioni in merito alle modalità per l'approvazione dei Programmi Integrati di Intervento, non aventi rilevanza regionale, da osservarsi fino all'approvazione dei Piani di Governo del Territorio – art. 25, comma 7, l.r. 12/2005 e s.m.i."*) e il relativo Allegato 1 (*"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"*);
- preso atto che in data 30.11.2010 (atti P.G. 934891/2010), il tecnico progettista del Programma in oggetto ha presentato, ai sensi della citata D.G.R., 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 30.11.2010,

ATTESTA

che il Programma integrato di intervento in oggetto risulta 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. 8/9413 del 6 maggio 2009, in quanto lo stesso Programma prevede la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico di carattere strategico ed essenziali per la riqualificazione dell'ambito territoriale, quali:

- 1) la realizzazione a regime convenzionato del 50 % della s.l.p. residenziale complessiva
- 2) la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in sottosuolo per oltre 240 posti,
- 3) la riorganizzazione della viabilità dell'area (in particolare vie Fioravanti e Niccolini) sia nella risagomatura delle sedi stradali, sia nell'organizzazione dei sensi di marcia,
- 4) la valorizzazione di immobili, seppur non vincolati, meritevoli di conservazione, anche attraverso la localizzazione di un servizio di interesse pubblico di rilevanza urbana,
- 5) l'esecuzione di interventi di bonifica (anche da amianto) secondo le normative vigenti,
- 6) la sistemazione a piazze attrezzate per la piena fruibilità pubblica di aree oggi dismesse,
- 7) la realizzazione di un consistente tratto del Raggio verde n. 8, parte di un più ampio progetto pianificatorio a scala urbana per favorire la mobilità lenta.

Arch. Achille Rossi

Milano, 17 dicembre 2010



DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA

Oggetto: Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale concernente l'adozione del Programma integrato di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005, n. 12, e successive integrazioni e modificazioni, riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente approvato il 26.2.1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche (P.G. 966381/2010)

IL DIRETTORE

ATTESTA

che si è proceduto alla pubblicazione sul quotidiano "Il Giorno" del 1.12.2008 dell'avviso di avvio del procedimento - ai sensi dell'art. 51 dello Statuto del Comune di Milano - relativo al progetto di variante al P.R.G. recato dalla proposta di Programma Integrato di Intervento in oggetto, ai sensi della L.R. 12/05 e s.m.i., 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.

Arch. Achille Rossi

Milano, 17 dicembre 2010



DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA

Oggetto: Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale concernente l'adozione del Programma integrato di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005, n. 12, e successive integrazioni e modificazioni, riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente approvato il 26.2.1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche (P.G. 966381/2010)

IL DIRETTORE

- visto il parere favorevole della **Commissione Edilizia** espresso nella seduta n. 35 del 23 ottobre 2008;
- visto il parere favorevole del **Consiglio di Zona n. 8**, territorialmente competente, espresso con deliberazione n. 47 del 9 marzo 2010;
- visto il parere favorevole del **Nucleo di Consulenza** espresso in data 1 dicembre 2010;

ATTESTA

che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Protocollo del Comune di Milano in data 19.3.2008 (atti P.G. 248916/2008) – così come integrati in data 26.5.2008 (atti P.G. 429266/2008), in data 8.10.2008 (atti P.G. 783699/2008), in data 24.11.2008 (atti P.G. 924231/2008), in data 20.1.2009 (atti P.G. 40082/2009), in data 17.07.2009 (atti P.G. 551378/2009), in data 10.11.2009 (atti P.G. 849042/2009), in data 18.12.2009 (atti P.G. 963646/2009), in data 09.2.2010 (atti P.G. 101076/2010), in data 30.11.2010 (atti P.G. 934891/2010) e, da ultimo, in data 16.12.2010 (atti P.G. 972992/2010) – corrispondono ai contenuti nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppati negli elaborati esaminati favorevolmente dai tre organismi sopra citati, fatto salvo,

- per quanto riguarda la documentazione esaminata dalla Commissione Edilizia, per i seguenti aspetti:
 - a) assenza del limite di massimo ingombro in altezza ma definizione della sola altezza effettiva degli edifici (rimasta peraltro immutata);
 - b) arretramento di pochi metri del fronte costruito (Isolato 3) attestato sul Piazzale del Cimitero Monumentale per rispetto della zona di rispetto cimiteriale;
 - c) ridefinizione degli elementi di arredo e del sistema dei percorsi all'interno delle piazze dell'isolato 1 (asservita) e dell'isolato 2 (ceduta);
 - d) leggera diminuzione della superficie dell'area in asservimento nell'isolato 1 e modifica del suo perimetro;
- per quanto riguarda la documentazione esaminata dal Consiglio di Zona, per il seguente aspetto:
 - a) arretramento di pochi metri del fronte costruito (Isolato 3) attestato sul Piazzale del Cimitero Monumentale per rispetto della zona di rispetto cimiteriale.

Arch. Achille Rossi

Milano, 17 dicembre 2010

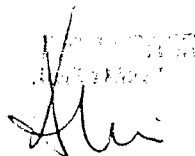
ORIGINALE

DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI
ESECUTIVI PER L'EDILIZIA

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
IN ATTI: 966381/2010
SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO
E' COMPOSTO DI N° 49 FACCIATE.

SETTORE PIANI E PROGRAMMI
ESECUTIVI PER L'EDILIZIA

Al sensi del D.P.R. 28/12/00, n. 445, attesto che il
presente documento, composto di n. 49 facciate,
è copia conforme all'originale qui depositato.
Milano, 13.01.2011



ALLEGATO B

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

* * * *

SCHEMA DI CONVENZIONE D'ATTUAZIONE TRA LE PARTI

* * * *

(CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LE SOCIETA' IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.P.A., DSQUARED2 RE S.R.L., LEASINT S.P.A., ING LEASE (ITALIA) S.P.A., ORANGE S.R.L. E ADI - ASSOCIAZIONE PER IL DISEGNO INDUSTRIALE, PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RELATIVO ALLE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49 E VIA PROCACCINI 1/3)

TRA

da una parte:

- il **Comune di Milano**, con sede in Milano, piazza della Scala n. 1 – codice fiscale 01199250158 – rappresentato da nato a ... il ..., domiciliato 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 ... 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 Comune di Milano in data ... n. ... 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:



- la società **Immobiliare Porta Volta s.p.a.** (di seguito indicata per brevità anche come I.P.V. s.p.a.) con sede legale in Milano, via Porlezza n. 12, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 03536950961, in persona di, nato a (...) il, C. F., residente a, via, n. ... e domiciliato per la carica in Milano, piazza Borromeo n. 2, che la rappresenta in forza della procura speciale
- la società **Leasint s.p.a.** con sede legale in Milano, Via Montebello, 18, Capitale Sociale € 172.043.500,00.=, iscritta al Registro delle Imprese di Milano, numero di iscrizione, Codice Fiscale e Partita IVA: 01682080153, iscritta al n. 16801 nell'elenco generale e al n. 19270 nell'elenco speciale degli intermediari finanziari ex D. Lgs. 385/1993, Società unipersonale soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Intesa Sanpaolo s.p.a. ed appartenente al Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari persona di nato a (...) il, C. F., residente a, via n., e domiciliato per la carica in Milano, Via Montebello, 18, che la rappresenta in forza della procura speciale
- la società **Ing. Lease (Italia) s.p.a.**, con sede legale in Brescia, via Pietro Nenni n. 18, iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia, codice fiscale e partita IVA n. 03322380174, in persona di nato a (...) il, C. F., residente a via n. e domiciliato per la carica in Brescia, via Pietro Nenni n. 18, che la rappresenta in forza della procura speciale
- la società **Orange s.r.l.** con sede legale in Milano, via Savona n. 97, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 12297830155, in persona di nato a (...) il, C. F., residente a, via n. e domiciliato per la carica in Milano, via Savona n. 97, che la rappresenta in forza della procura speciale
- la società **Dsquared2 Re s.r.l.** con sede legale in Milano, via Tortona n. 27, iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, codice fiscale e partita IVA n. 06038850969, in persona di nato a (...) il, C. F., residente a, via n. e domiciliato per la carica in Milano, via Tortona n. 27, che la rappresenta in forza della procura speciale
- **l'Associazione ADI – Associazione per il Disegno Industriale** (di seguito indicata per brevità anche come ADI), associazione non riconosciuta ai sensi dell'art. 36 cod. civ., con sede legale in Milano, via Bramante n. 29, codice fiscale e partita IVA n. 12355320156, in persona di nata a (...) il, C. F., residente a, via n. e domiciliata per la carica in Milano, via, che la rappresenta in forza della procura speciale

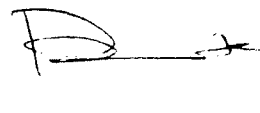


PREMESSO CHE

- a) la società **Immobiliare Porta Volta s.p.a.** è proprietaria di immobili siti in Milano, via Procaccini nn. 1/3, via Bramante n. 49 e via Ceresio nn. 7/9, descritti al successivo art. 1.1, lett. a1), a2), a3) e a6) n. 2, in forza dell'atto di scissione parziale e proporzionale della Immobiliare Foro Bonaparte s.p.a., stipulato con data 23.4.2002, rogante notaio dott. Alberto Vladimiro Capasso, ai nn. 15517 racc. e 51242 repertorio, registrato a Roma, in data 30.4.2002, n. 4589, serie 1, trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, in data 11.2.2003, ai nn. 11990 reg. gen. e 8431 reg. part.;
- b) la società **Leasint s.p.a.** è proprietaria degli immobili siti in Milano, via Ceresio n. 7/9, descritti al successivo art. 1.1, lett. a7) n. 1 e, pro indiviso nella quota del 50% (cinquanta per cento), al successivo art. 1.1 lett. a5) n. 1 e a6) n. 1, in forza di due atti di compravendita stipulati entrambi con data 19.3.2008, rogante notaio dott. Arrigo Roveda, rispettivamente nn. 38436 rep. e 11959 racc. (registrato a Milano, Agenzia delle Entrate 6, in data 25.3.2008, al n. 8267, serie 1T e trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, in data 26.3.2008, nn. 18507 e 18508 di reg. gen. e 10838 e 10839 reg. part.) e nn. 38434 rep. e 11957 racc. (registrato a Milano, Agenzia delle Entrate 6, in data 25.3.2008, al n. 8265, serie 1T e trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, in data 26.3.2008, nn. 18506 di reg. gen. e 10837 reg. part.);
- c) la società **Ing Lease (Italia) s.p.a.** è proprietaria, pro indiviso nella quota del 50% (cinquanta per cento), degli immobili siti in Milano, via Ceresio n. 7/9, descritti al successivo art. 1.1, lett. a5) n. 1 e lett. a6) n. 1, in forza del citato atto di compravendita stipulato con data 19.3.2008, rogante notaio dott. Arrigo Roveda, nn. 38434 rep. e 11957 racc., sopra citato sub b);
- d) la società **Orange s.r.l.** è proprietaria dell'immobile sito in Milano, via Ceresio nn. 7/9, descritto al successivo art. 1.1 lett. a7) n. 2, in forza del citato atto di compravendita stipulato con data 19.3.2008, rogante notaio dott. Arrigo Roveda, nn. 38436 rep. e 11959 racc., sopra citato sub b);
- e) la società **Dsquared2 Re s.r.l.** è proprietaria degli immobili siti in Milano, via Ceresio nn. 7/9, descritti ai successivi artt. 1.1 lett. a4) e a5) n. 2, in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 29.10.2009, rogante notaio dott. Arrigo Roveda, nn. 41971 rep. e 13426 racc., registrato a Milano 6, Agenzia delle Entrate, in data 5.11.2009, n. 25588 e trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, in data 6.11.2009, ai nn. 63908 reg. gen. e 41291 reg. part.;



- f) l'**Associazione ADI – Associazione per il Disegno Industriale**, è proprietaria superficiaria dell'edificio sito in Milano, via Bramante, individuato al Catasto Fabbricati di Milano al mappale 121 del foglio 264 e compreso all'interno dell'area descritta al successivo art. 1.1 lett. a3), di proprietà della società I.P.V. s.p.a., in forza dell'atto di costituzione di diritto di superficie, in data, rogante notaio dott. nn. ... rep. e ... racc., registrato a Milano ..., Agenzia delle Entrate, in data, n. e trascritto presso Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Milano – Circoscrizione di Milano 1, in data, ai nn. reg. gen. e reg. part.;
- g) con istanza presentata in data 19.3.2008 (atti P.G. 248916/2008) la società I.P.V. s.p.a. ha quindi presentato al Comune di Milano, per le aree sopra indicate – comprese nel P.R.G. vigente, in parte preponderante in zona omogenea B1 (art. 19 delle norme tecniche di attuazione) con destinazione funzionale SS b 11/2 (aree per servizi speciali secondo il disposto dell'art. 43 delle n.t.a.) e, in parte residua, in zona omogenea B di Recupero R 1.5 (art. 19 bis delle n.t.a.) con destinazione funzionale R (art. 27 delle n.t.a.) – e con riferimento ad aree ad essa contermini come meglio specificato nel successivo art. 1, una proposta definitiva di Programma Integrato di Intervento ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con richiesta di variazione urbanistica finalizzata alla rifunzionalizzazione e riqualificazione delle aree e degli edifici in oggetto mediante la realizzazione di un intervento a carattere plurifunzionale;
- h) le aree sopra citate sono altresì comprese nel P.G.T. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14.7.2010 all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in parte preponderante, inserite nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e comprese nell'Ambito contraddistinto da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR), in parti residue, inserite nel Tessuto di Antica Formazione (NAF) e, per una sola porzione residua, altresì, in zona omogenea B di Recupero R 1.5;
- i) la proposta di P.I.I. risulta conforme alle previsioni introdotte dal P.G.T. adottato e pertanto la società I.P.V. s.p.a., in data 17.9.2010, ha presentato, ai sensi dell'art. 32 del Piano delle Regole dell'adottato P.G.T., istanza (in atti P.G. 716228/2010) per la prosecuzione dell'istruttoria e dell'iter di approvazione in base alle previsioni del Documento di Inquadramento;
- j) 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. 12/2005 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 n. 48/00 in data 5.6.2000, successivamente integrato con provvedimento n. 26/05 in data 16.5.2005 e oggetto di revisione con



provvedimento n. 53/08 in data 10.12.2008, come richiamato espressamente dall'art. 25, comma 7, della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni;

- k) le parti danno atto che porzioni minime delle aree di cui al successivo art. 1.1 lett. a1) e a2), ricadono all'interno dei limiti della zona di rispetto cimiteriale (Cimitero Monumentale), individuata a seguito di decreto del Prefetto della Provincia di Milano in data 26.9.1958 e confermata dal citato P.G.T. adottato;
- l) le parti danno atto che la sporgenza tra le particelle 51 e 64 sulla mappa catastale del foglio 264 N.C.T. in corrispondenza di via Niccolini, è un mero errore grafico in quanto, sia sulle mappe del cessato Catasto, sezione di Porta Garibaldi, sia nello stato dei luoghi, la linea di fabbrica dell'edificio prospiciente detta via forma un fronte continuo e uniforme per tutto il lotto rappresentato sui tipi catastali allegati al presente atto sotto le lettere "A" e "B";
- m) il Programma Integrato di Intervento (d'ora innanzi anche "P.I.I.") 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. 25, 92, comma 8, e 14, commi 2, 3 e 4, della L.R. 12/2005, 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:

PARTE PRIMA

ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

ARTICOLO 1 – AMBITO DEL PROGRAMMA

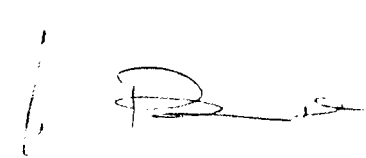
- 1.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, facendo riferimento ai tipi catastali in scala 1:1.000 qui allegati sotto le lettere "A" e "B" e alla tavola denominata "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria" in scala 1:2.000/1:1.000 qui allegata sotto "D", gli immobili oggetto del Programma integrato di intervento propriamente detto e le aree esterne ad esso ed oggetto di interventi per la realizzazione di opere funzionali alla trasformazione urbanistica ed



edilizia ai sensi della presente convenzione, tutte a formare l'ambito del Programma, sono individuate come segue:

- a) perimetro del Programma Integrato di intervento propriamente detto, individuato sul tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "A", e indicato con **bordo rosa e lettere "A", "B", "C" (con e senza tratteggio semplice blu), "D", "E", "F" rosse**, per una superficie catastale complessiva pari a mq. 31.305, e costituito più precisamente dai seguenti immobili:
- a1) area indicata con **bordo rosa e lettera "A" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie catastale complessiva di mq. 10.501, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappali 6, 7 e censita al Catasto Fabbricati con mappali 6 (subalterno 701) e 7 (subalterni 701 e 702).
Coerenze partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di via Procaccini, piazzale del Cimitero Monumentale e via Niccolini, mappali 18, 65, 10, 4, 5, 4, 3, 10, 1, 2, 1, ancora area di via Procaccini del foglio 264;
- a2) area indicata con **bordo rosa e lettera "B" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie catastale complessiva di mq. 5.494, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappali 51, 52, 53, 54, 55, 64, 69 e censita al Catasto Fabbricati con i mappali 51, 52, 53 (subalterni 1, 2, 3), 54, 55 (subalterno 4), 64, 69.
Coerenze partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale, via Bramante, via Fioravanti e via Niccolini, ancora piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;
- a3) area indicata con **bordo rosa (con o senza tratteggio semplice blu) e lettera "C" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie catastale complessiva di mq. 11.940, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappali 119, 121, 123, 128, 129, 161, 180 e censita al Catasto Fabbricati con i mappali 119, 121 (subalterni 1, 2, 3), 123, 128 (subalterno 702), 129 (subalterni 1, 2), 161, 180 (subalterno 1); si precisa che, come già indicato in premesse sotto f), l'edificio insistente sul mappale 121 è stato concesso in proprietà superficaria ad ADI.
Coerenze partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale e via Ceresio, mappali 131, 135, 134, 132, area incensita a sede stradale di via Bramante, mappali 127, 118, 127, ancora piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;

- a4) area indicata con **tratteggio semplice blu** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Dsquared2 Re s.r.l., individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 180 (già ricompreso nell'area individuata al precedente punto a3) e censito al Catasto Fabbricati con il mappale 180, subalterno 2 (lastrico solare) per una superficie pari a mq. 170.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappale 130, area incensita a sede stradale di via Ceresio, mappali 131, 128, 130 del foglio 264;
- a5) area indicata con **bordo rosa e lettera "D" rossa** sul predetto tipo catastale, della superficie catastale di mq. 1.310, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 130 e censito al Catasto Fabbricati secondo le seguenti proprietà:
1) società Leasint s.p.a. e Ing Lease (Italia) s.p.a., pro indivisa al 50% (cinquanta per cento): subalterni 703, 704, 705 706 del mappale 130;
2) società Dsquared2 Re s.r.l.: subalterni 701, 702 del mappale 130.
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale e via Ceresio, mappali 180, 128, ancora piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;
- a6) area indicata con **bordo rosa e lettera "E" rossa** sul predetto tipo catastale, della superficie catastale di mq. 400, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 131 e censita al Catasto Fabbricati secondo le seguenti proprietà:
1) società Leasint s.p.a. e Ing Lease (Italia) s.p.a., pro indivisa al 50% (cinquanta per cento): subalterno 8 del mappale 131;
2) Immobiliare Porta Volta s.p.a.: subalterno 9 del mappale 131;
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: mappale 180, area incensita a sede stradale di via Ceresio, mappali 136, 137, 135, 128, 180 del foglio 264;
- a7) area indicata con **bordo rosa e lettera "F" rossa** sul predetto tipo catastale, della superficie catastale di mq. 1.660, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 135 e censita al Catasto Fabbricati secondo le seguenti proprietà:
1) Leasint s.p.a.: subalterni 2, 3, 4, 5, 7, 8 del mappale 135;
2) Orange s.r.l.: subalterni 1 e 6 del mappale 135.
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: mappali 128, 137, 139, 148, 285, 134, 128 del foglio 264;
- b) aree – esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto – da tempo immemorabile occupate da tratti delle sedi stradali delle vie Procaccini,



Niccolini, Fioravanti, Bramante, Ceresio e del piazzale del Cimitero Monumentale e sulle quali il Comune di Milano svolge da tempo la manutenzione, individuate sul tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato sotto la lettera "B" e indicate in **tinta ocra e lettere "a", "b", "c" blu**, per una superficie complessiva di mq. **9.784 circa**, e più precisamente:

- b1) area indicata in **tinta ocra e lettera "a" blu** sul predetto tipo catastale, della superficie di mq. **4.342 circa**, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte di aree incensite denominate via Procaccini, via Niccolini, via Bramante e Piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;
 - b2) area indicata in **tinta ocra e lettera "b" blu** sul predetto tipo catastale, della superficie di mq. **260 circa**, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte di area incensita denominata via Bramante del foglio 264;
 - b3) area indicata in **tinta ocra e lettera "c" blu** sul predetto tipo catastale, della superficie di mq. **5.182 circa**, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte di aree incensite denominate via Ceresio e Piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264.
- c) aree – esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto – occupate da ulteriori tratti delle sedi delle vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti, Bramante, Ceresio e del piazzale del Cimitero Monumentale, individuate, insieme ai tratti già citati delle stesse sedi stradali, alla tavola denominata "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria", in scala 1:2.000/1:1.000, qui allegata sotto "D".

ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL PROGRAMMA

2.1 Le Parti si danno reciprocamente atto che la presente convenzione viene sottoscritta anche dalle società Leasint s.p.a., Orange s.r.l., Dsquared2 s.r.l. e Ing. Lease (Italia) s.p.a., esclusivamente in quanto soggetti proprietari di immobili ricompresi all'interno del perimetro del PII che hanno prima d'ora eseguito o richiesto di eseguire interventi di recupero degli immobili stessi e che quindi non assumeranno alcun impegno per l'attuazione del PII stesso, il quale prevede peraltro, senza alcun effetto sanante, la possibilità di eseguire, sui medesimi, interventi sino alla ristrutturazione edilizia.

In ragione di quanto sopra gli impegni previsti nella presente convenzione, anche per ciò che concerne il recupero dell'edificio terziario insistente sul mappale 119 del foglio 264, sono assunti esclusivamente dalla società I.P.V. s.p.a. nonché, per gli aspetti di propria competenza, da ADI.

2.2 La società I.P.V. s.p.a. si impegna, nei confronti del Comune di Milano, ad eseguire in attuazione del P.I.I., previa demolizione di parte degli edifici oggi esistenti e sulle



aree di sua proprietà di cui al successivo art. 19) interventi di nuova costruzione per una superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva di mq. **19.489,50** secondo le seguenti destinazioni funzionali e quantità:

- mq. **6.443** destinati a residenza libera;
- mq. **6.443** destinati a residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, secondo i criteri stabiliti con deliberazione C.C. n. 42/10 del 11.10.2010;
- mq. **5.203,5** destinati a funzioni ricettive;
- mq. **1.400** destinati a funzioni commerciali.

Negli edifici esistenti e da mantenere destinati a funzioni terziarie, aventi una s.l.p. complessiva pari a mq. **12.411** ed individuati al Catasto Fabbricati rispettivamente ai mappali 119, 130 (subalterni da 701 a 706), 131 subalterno 8, 135 (subalterni da 1 a 8), 180 (subalterni 1 e 2) del foglio 264 saranno consentiti interventi sino alla ristrutturazione edilizia ai sensi della normativa vigente.

Nelle aree di cui ai successivi artt. 3, 4 e 6, nonché nelle aree di cui al precedente art. 1.1 lett. b) e c), la società I.P.V. s.p.a. si impegna inoltre a realizzare le opere di urbanizzazione e a titolo di standard qualitativo di cui ai successivi artt. 7 e 10.

- 2.3 Si dà atto che le attività commerciali di cui al precedente punto 2.1 lett. a1), sono qualificabili come "esercizi di vicinato" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 114/1998 e dell'art. 6, comma 1, del Regolamento Regionale 21.7.2000 n. 3.
- 2.4 Nel sottosuolo delle aree fondiari di proprietà di IPV ed all'interno delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportate nel tipo planivolumetrico prescrittivo di cui al punto successivo, saranno realizzati spazi per parcheggi privati – almeno 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.
- 2.5 L'attuazione degli interventi previsti dal presente atto è disciplinata dalla documentazione tecnico-economica relativa al P.I.I.; si allegano al presente atto:
 - sotto la lettera "C", il tipo planivolumetrico prescrittivo in scala 1:1000;
 - sotto la lettera "D", la tavola denominata "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria", in scala 1:2.000/1:1.000, con l'individuazione - avente carattere indicativo ai sensi della normativa di attuazione - delle opere di urbanizzazione in soprasuolo e sottosuolo la cui esecuzione è assunta a carico della società I.P.V. s.p.a;
 - sotto la lettera "E", la citata normativa di attuazione del P.I.I.

- 2.6 L'esecuzione degli interventi per fasi temporali e successive è regolata dal programma dei lavori allegato al presente atto sotto la lettera "F", articolato secondo la durata prevista per l'attuazione della presente convenzione.
- 2.7 Il P.I.I. 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.
- 2.8 Ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, IPV non fosse in grado di rispettare il termine di cui sopra, la stessa potrà 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 P.I.I. 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 I.P.V. s.p.a. 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, l'area della superficie catastale complessiva di mq. 230 circa, indicata in tinta gialla sul tipo catastale in scala 1:1.000 allegato al presente atto sotto la lettera "B", individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 a parte dei mappali 54, 69, 64, 53.
- Coerenze partendo da nord in senso orario: residui mappali 53, 64, 69, 54, aree incensite a sede stradale delle vie Bramante, Fioravanti e Niccolini, ancora residuo mappale 53 del foglio 264.

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

- 3.2 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 9.4, la consegna dell'area individuata al precedente punto 3.1 si effettua ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile contestualmente alla stipula del presente atto, con apposito verbale sottoscritto dalle parti.
- 3.3 Le parti danno atto che i Soggetti Attuatori hanno prestato (con istanza in data atti P.G.) il proprio consenso al Comune di Milano per l'accorpamento al demanio stradale, ai sensi dell'art. 31, comma 21, della L. 448 del 23.12.1998, delle porzioni di aree – da tempo immemorabile occupate dalle sedi delle vie Procaccini, Niccolini, Bramante, Fioravanti, Ceresio e del Piazzale del Cimitero Monumentale, indicate sul tipo catastale predetto in tinta ocra e lettere



blu "a", "b" e "c" e meglio individuate al precedente art. 1.1 lett. b) – prospicienti immobili di loro proprietà (anche oggetto di cessione con il presente e successivo articolo), ed hanno rinunciato contestualmente ad ogni diritto e pretesa sulle stesse porzioni.

ARTICOLO 4 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA E STANDARD QUALITATIVO

4.1 Fatto salvo quanto specificato al successivo art. 5, con il presente atto la società I.P.V. s.p.a. 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, le aree della superficie complessiva di mq. 6.480 circa. Dette aree sono individuate, sul tipo catastale, in scala 1:1.000, qui allegato al presente atto sotto la lettera "B", come segue:

a) area indicata con bordo verde e lettera "A" rossa, della superficie di mq. 2.940 circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano a parte dei mappali 51, 54, 64 del foglio 264.
Coerenze partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale e di via Bramante, residui mappali 54, 51, 64, aree incensite a sede stradale di via Niccolini e piazzale del Cimitero Monumentale;

b) area indicata con bordo verde e lettera "B" rossa, della superficie catastale di mq. 3.540, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al mappale 121 del foglio 264.
Coerenze partendo da nord in senso orario: mappali 127, 118, 128, area incensita a sede stradale di via Bramante, ancora mappale 127 del foglio 264.

Per quanto possa eventualmente occorrere, ai fini fiscali, viene attribuito alle aree di cui sopra il valore di € ...,00 (euro e zero centesimi).

4.2 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 9.4, la consegna dell'area individuata al precedente punto 4.1 lett. a) si effettua ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del codice civile contestualmente alla stipula del presente atto, con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

4.3 Il Comune di Milano prende atto ed accetta che il possesso dell'area individuata al precedente punto 4.1 lett. b), è già stato trasferito dalla società I.P.V. s.p.a. ad ADI, in sede di sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie sull'edificio ivi insistente, fino al termine del medesimo diritto di superficie ai sensi del successivo art. 5.1.

ARTICOLO 5 –DIRITTI DI SUPERFICIE

- 5.1 Le parti danno atto che, al fine di trasferire la proprietà superficiaria della struttura – distinta in Catasto Fabbricati con i subalterni 1, 2, 3, del foglio 264 e oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia (da intendersi nella modalità più restrittiva senza demolizione dell'involucro) e da realizzarsi a titolo di "standard qualitativo" - di cui al successivo art. 7, la società I.P.V. s.p.a. ha costituito, con l'atto in data richiamato in premessa sotto f), a titolo gratuito, diritto di superficie in soprasuolo e in sottosuolo ai sensi degli artt. 952 e 953 del codice civile, sull'area della superficie catastale complessiva di mq. **3.540** – già individuata al precedente art. 4.1 lett. b) - per un periodo di massimo 35 (trentacinque) anni dalla stipula del presente atto, e fatto salvo quanto precisato al successivo punto 5.3, in favore di ADI – Associazione per il Disegno Industriale – previamente individuata dalla società I.P.V. s.p.a. quale soggetto gestore di tale struttura come specificato nella Parte Seconda del presente atto – che a mezzo del suo legale rappresentante ha accettato.
- 5.2 Le parti danno altresì atto che, con la stipula del presente atto, la società I.P.V. s.p.a. mantiene, a titolo gratuito, diritto di superficie ai sensi degli artt. 952 e 953 del codice civile sia nel soprasuolo sia nel sottosuolo, sull'area già individuata al precedente art. 4.1 lett. a), secondo le seguenti specificazioni e articolazioni:
- a) in sottosuolo, al fine di acquisire la proprietà superficiaria del parcheggio di uso pubblico di cui al successivo art. 10.3 lett. a), per un periodo di massimo di 35 (trentacinque) anni decorrenti dalla stipula del presente atto, fatto salvo quanto precisato al successivo punto 5.3; alla scadenza del periodo suddetto, e sempre fatto salvo quanto precisato al successivo punto 5.3, il parcheggio stesso diverrà automaticamente di proprietà comunale per il principio dell'accessione;
 - b) in soprasuolo con riferimento agli edifici attualmente insistenti sull'area stessa e dei quali è prevista la demolizione onde poter realizzare le opere pubbliche di cui al successivo art. 10.2 lett. a); in questo caso il diritto di superficie si estinguerà al momento della presentazione della dichiarazione di fine lavori degli interventi di demolizione degli edifici di cui sopra con i conseguenti effetti sulle procedure di rilascio dei titoli edilizi come indicato nel successivo articolo 14.2 ultimo capoverso (*il presente capoverso sub b potrà essere eliminato se al momento della stipula della convenzione gli edifici saranno stati già demoliti*).
- 5.3 La durata del diritto di superficie di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2 lett. a) potrà essere automaticamente ridotta ai sensi, rispettivamente, dei successivi art. 28.1 (nella Parte Seconda della presente convenzione) e art. 37.4 (nella parte Terza della presente convenzione).

ARTICOLO 6 – COSTITUZIONE DI SERVITU' PERPETUE DI USO PUBBLICO E DI PASSAGGIO

6.1 Con il presente atto la società I.P.V. s.p.a. costituisce, gratuitamente ed a tempo indeterminato, servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, su area, indicata con **bordo azzurro** sul tipo catastale in scala 1:1.000 qui allegato al presente atto sotto la lettera "B", della superficie pari a **mq. 5.950**, destinata alla realizzazione della piazza di uso pubblico di cui al successivo art. 10.3 lett. b), individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 161 e parte dei mappali 123, 128, 129, 131, 180.

Coerenze partendo da nord in senso orario: area incensita a sede stradale del piazzale del Cimitero Monumentale; residui mappali 123, 128, 129, 128, 180; area incensita a sede stradale di via Ceresio; residui mappali 131, 128, 131; mappali 36, 137; residuo mappale 128; mappali 134, 132, area incensita a sede stradale di via Bramante, mappale 121; residui mappali 128, 129, 128; mappale 127; ancora area del piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264.

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

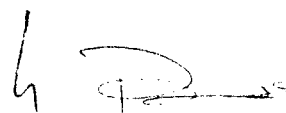
6.2 Con il presente atto l'ADI costituisce, gratuitamente ed a tempo indeterminato, servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, che a mezzo del suo legale rappresentante sin da ora accetta, sull'edificio (c.d. "Ex tram a cavalli") attualmente insistente sull'area oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 4.1 lett. b) ed individuato al Catasto Fabbricati di Milano al mappale 121 subalterni 1, 2 e 3 del foglio 264.

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

6.3 Con il presente atto la società I.P.V. s.p.a. – in qualità di proprietaria superficiaria ai sensi del precedente art. 5.2 lett. a) – costituisce, gratuitamente ed a tempo indeterminato, a far tempo dal completamento delle relative operazioni di collaudo, servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune di Milano, sull'edificio destinato a parcheggio, ancora da costruirsi – ai sensi del successivo art. 10.3 lett. a) e per una superficie pari a complessivi **mq. 8.555** – nel sottosuolo dell'area oggetto di cessione ai sensi del precedente art. 4.1 lett. a).

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

6.4 Fermo restando quanto ulteriormente e specificamente previsto ai sensi delle Parti Seconda e Terza della presente convenzione, i costi e le spese relative alla



gestione e alla manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree e degli edifici di cui ai punti precedenti saranno sempre ad esclusivo carico dei soggetti proprietari e gli interventi di manutenzione sugli stessi dovranno essere effettuati nei modi più idonei per garantirne l'utilizzo pubblico.

- 6.5 Contestualmente all'acquisizione dell'area di cui al precedente art. 4.1 lett. a), ed in ragione di un conferimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da parte della società I.P.V. s.p.a. comunque superiore al minimo dovuto, il Comune di Milano costituisce, gratuitamente e a tempo indeterminato, sulla stessa area diritto di servitù di passaggio, esclusivamente pedonale, a favore dell'area fondiaria di cui al successivo art. 19 lett. b).

ARTICOLO 7 – STANDARD QUALITATIVO

- 7.1 In considerazione dell'interesse dell'Amministrazione Comunale al potenziamento numerico e qualitativo delle strutture di interesse generale da destinare a servizi culturali, la società I.P.V. s.p.a. si impegna, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a farsi carico della realizzazione, a titolo di "standard qualitativo", attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (da intendersi nella modalità più restrittiva senza demolizione dell'involucro) sull'immobile esistente denominato "Ex Tram a Cavalli", di una struttura da destinare a **nuova sede dell'Associazione per il Design Industriale (ADI) – Collezione storica del Compasso d'Oro** insistente sulle aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 4.1 lett. b) ed in diritto di superficie a favore della medesima Associazione.
- 7.2 Si dà atto che il costo dell'intervento su tale edificio esistente, con le modalità di intervento specificate al punto precedente, è pari ad un importo (arrotondato al migliaio) di **€ 5.460.000,00** (euro cinquemilioniquattrocentosessantamila e zero centesimi), come risulta dal computo estimativo di massima allegato al progetto preliminare e di cui al punto successivo. Tale valore è equivalente ad un'area della superficie di **mq. 15.822** calcolata – secondo quanto stabilito dal par. 229 del citato Documento di Inquadramento – a partire dal valore di monetizzazione di €/mq. 345,08 (euro trecentoquarantacinque e otto centesimi) stabilito, per la zona n. 12 "Sarpi - Procaccini", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97 così come aggiornata dalla delibera della Giunta Comunale n. 816 dell'8.4.2003 e successivi aggiornamenti (ultimo aggiornamento al maggio 2010, recepito con Determina Dirigenziale n. 64/2010 del 23.7.2010 e vigente al momento dell'adozione del Programma).
- 7.3 Si dà altresì atto che tale struttura avrà una superficie complessiva indicativa di mq. 3.978 fuori terra e mq. 1.600 di piano interrato e sarà destinata ad attività di esposizione permanente e temporanea, per eventi e manifestazioni, archiviazione, formazione e attività istituzionali, con annesse attività di servizio (libreria, bar e ristorante), come meglio specificato nella Parte Seconda del presente atto, che il



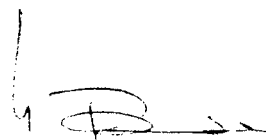
nuovo edificio sarà dotato di ingressi sia dalla via Bramante, sia dalla piazza asservita all'uso pubblico di cui al precedente art. 6.1 lett. b), sarà completo degli impianti fissi, in conformità alla tavola allegata alla presente convenzione sotto la lettera "G" ("Standard qualitativo – sede ADI – Progetto – piante, prospetti e sezioni"), e in coerenza con il documento "Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Relazione tecnica e computo metrico estimativo", allegato alla presente convenzione sotto la lettera "H".

7.4 Al fine di garantire una superficie equivalente di standard pari a mq. 15.822 come calcolata al precedente punto 7.2 ed in ragione dell'aggiornamento del valore di monetizzazione ivi specificato (aggiornamento al ..., recepito con Determina Dirigenziale n. ... del ... e rivalutazione sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per i mesi intercorrenti tra detto aggiornamento e il momento della stipula del presente atto), il costo minimo della struttura di standard qualitativo di cui al presente articolo, deve essere pari ad un valore di €

7.5 Qualora, a seguito di verifica, svolta in accordo con il Comune di Milano in sede di progettazione definitiva/esecutiva ed al momento della presentazione dei titoli abilitativi, i costi per gli interventi previsti risultassero inferiori ai valori individuati al comma precedente e calcolati secondo i suddetti parametri, a fronte del mancato reperimento delle residue aree all'interno dell'ambito di intervento, verrà corrisposta una somma di denaro, a titolo di monetizzazione ai sensi dell'art. 90, commi 4 e 5, della L.R. 12/05, per l'importo stabilito sulla base della richiamata deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97, come successivamente integrata e aggiornata, per la Zona interessata dal Programma integrato d'intervento. In questo caso, il Comune di Milano impiegherà tale somma per l'acquisizione di aree da destinare a standard o per la realizzazione di parcheggi, infrastrutture o servizi pubblici nella medesima Zona di decentramento n. 8 nella quale ricade il Programma. Qualora, invece, il costo delle strutture risultasse superiore a quelli indicati al primo comma del presente articolo, la società I.P.V. s.p.a. si obbliga a completare comunque la struttura in ogni sua parte.

ARTICOLO 8 – ASSOLVIMENTO DI OBBLIGO AI SENSI DELL'ART. 90 DELLA L.R. N. 12/2005

8.1 Il Comune di Milano, con la presente convenzione, dà atto che la cessione di aree di cui al precedente art. 4, per minimo mq. 6.480, l'asservimento all'uso pubblico di aree destinate a parcheggio in sottosuolo, di cui al precedente art. 6.3, per minimo mq. 8.555, l'asservimento all'uso pubblico di aree destinate a piazza di cui al precedente art. 6.1, per minimo mq. 5.950, nonché la realizzazione a titolo di "standard qualitativo" della struttura di cui al precedente art. 7, per minimo mq. 15.822 di superficie equivalente, per complessivi mq. 36.807, 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 9 – CONDIZIONI E PRECISAZIONI PER LA CESSIONE E L'ASSERVIMENTO DELLE AREE

9.1 Le aree oggetto di cessione di cui ai precedenti artt. 3.1, 4.1 e di asservimento all'uso pubblico di cui al precedente art. 6.1, sono cedute e asservite libere da persone, cose, animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta, ad eccezione della sussistenza di:

- a) diritti di superficie (come richiamati al precedente art. 5) in soprasuolo come in sottosuolo sulle aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 4.1;
- b) diritto di servitù di passaggio pedonale (come regolato dal precedente art. 6.3), sull'area di cessione di cui al precedente art. 4.1 lett. a);
- c) servitù di passaggio di cavidotti elettrici e/o fibre ottiche e/o canalizzazione del Cavo Mamete (così come indicate negli atti di compravendita citati sotto le lettere b), c), d), e) delle premesse), tutte poste al disotto dell'area a sua volta oggetto di asservimento all'uso pubblico in favore del Comune di Milano, di cui al precedente art. 6.1 lett. b).

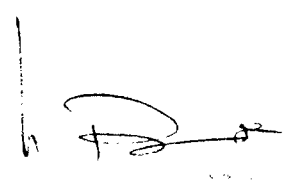
Tale stato di fatto e di diritto delle aree, e fatte salve le eccezioni testè richiamate, è condizione necessaria perché il Comune di Milano addivenga alla sottoscrizione del presente atto.

9.2 La società I.P.V. s.p.a. esprime per tali cessioni e asservimenti 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, 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 o asservite da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, la società I.P.V. s.p.a. ha consegnato al Comune di Milano i certificati censuari storico-ventennali rilasciati dal competente Ufficio al nome della proprietà e i certificati ipotecari facenti stato per tutti i proprietari succedutesi nell'ultimo ventennio e fino alla data del

Detti certificati dovranno essere integrati dal certificato ipotecario addizionale facente stato, sempre con le accennate risultanze, della proprietà e libertà delle aree cedute o 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, la società I.P.V. s.p.a. consegna la relazione notarile sullo stato della proprietà, delle trascrizioni e delle annotazioni



riguardanti le aree stesse e sulla libertà da diritti e titoli di garanzia di terzi (fatte salve le eccezioni già segnalate).

- 9.3 La società I.P.V. s.p.a. si obbliga, a proprie cura e spese, in accordo con il Comune di Milano, a procedere alle necessarie operazioni di frazionamento, stipula dei relativi atti di identificazione catastale, accatastamento nonché volturazione all'Agenzia del Territorio, di tutti gli immobili (compresi i posti auto del parcheggio di cui al successivo art. 10.3 lett. a), oggetto di cessione e 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 della società I.P.V. s.p.a. o suo avente 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. 11.3.

- 9.4 Le aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 3.1 e di urbanizzazione secondaria di cui al precedente art. 4.1 lett. a), oggetto di cessione al Comune di Milano, sono messe gratuitamente a disposizione, con apposito verbale di consegna contestuale alla stipula del presente atto, della società I.P.V. s.p.a. per l'esecuzione delle opere assunte a suo carico e per le connesse esigenze di cantiere fino al momento della loro completa esecuzione e del collaudo secondo quanto previsto al successivo art. 11.3; la consegna delle aree destinate al potenziamento delle opere di urbanizzazione secondaria (standard qualitativo) di cui al precedente art. 4.1 lett. b), rimane regolata dal precedente art. 4.3.

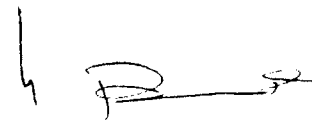
Le aree di cui al precedente art. 1.1 lett. b), nonché le altre aree esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto occupate da ulteriori tratti delle sedi delle vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti, Bramante, Ceresio e del piazzale del Cimitero Monumentale, individuate nella tavola denominata "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria", in scala 1:2.000/1:1.000, qui allegata sotto "D", saranno messe gratuitamente a disposizione, anche per lotti, da parte del competente settore del Comune di Milano, a seguito di richiesta da parte della società I.P.V. s.p.a., con appositi verbali di consegna, entro 30 giorni dal rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi ivi previsti ai sensi del successivo art. 10.

Per tutto il periodo in cui le aree rimarranno a disposizione della società I.P.V. s.p.a. 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 della Società stessa.

- 9.5 La parte cedente si impegna a non sollevare eccezioni o pretese alcune nei confronti del Comune di Milano qualora, a seguito di rilievi e misurazioni, le aree predette dovessero risultare di superficie maggiore rispetto a quelle indicate.

ARTICOLO 10 – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- 10.1 La società I.P.V. s.p.a. si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a proprie cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate ai precedenti artt. 3.1, sulle aree di cui al precedente art. 1.1 lett. b), nonché sulle altre aree esterne al perimetro del P.I.I. propriamente detto occupate da ulteriori tratti delle sedi delle vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti, Bramante, Ceresio e del piazzale del Cimitero Monumentale, individuate nella tavola denominata "Opere di urbanizzazione primaria e secondaria", in scala 1:2.000/1:1.000, qui allegata sotto "D", a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (ai sensi del successivo art. 11.4) e in coerenza con il progetto e il computo di massima approvato con il P.I.I., 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. 11.1, le seguenti opere di urbanizzazione primaria:
- a) realizzazione di **sistemazione stradale** del tratto di **via Fioravanti** compreso tra via Niccolini e via Bramante e del tratto di **via Niccolini** compreso tra Piazzale del Cimitero Monumentale e via Fioravanti, comprensiva di riordino e risagomatura dei rispettivi marciapiedi, per un importo di spesa stimato in € **80.909,10** (euro ottantamilanovecentonove e dieci centesimi);
 - b) realizzazione di nuovi tratti della **rete acquedottistica** lungo: 1) lato ovest **via Ceresio** (tratto tra Piazzale Cimitero Monumentale e via Sarpi, compresa rimozione di condotta esistente); 2) **via Fioravanti** (tratto tra via Bramante e via Messina, compresa rimozione di condotta esistente nel tratto tra via Bramante e via Niccolini); 3) **via Niccolini** (tratto compreso tra Piazzale Cimitero Monumentale e via Sarpi), per un importo di spesa stimato in € **240.396,97** (euro duecentoquarantamilatrecentonovantasei e novantasette centesimi);
 - c) realizzazione di nuovi tratti della **rete fognaria** lungo: 1) lato ovest **via Ceresio** (tratto prospiciente il perimetro del P.I.I. propriamente detto); 2) **via Procaccini** (tratto tra Piazzale Cimitero Monumentale e via Messina); per un importo di spesa stimato in € **218.154,41** (euro duecentodiciottomila centocinquantaquattro e quarantuno centesimi);
 - d) realizzazione del tratto del c.d. "**Raggio Verde n. 8**" compreso tra i Bastioni di Porta Volta e via Farini, lungo i due lati di **via Ceresio** e attraverso il lato



est del **Piazzale del Cimitero Monumentale**, comprensivo di pista ciclabile e opere di arredo urbano, per un importo di spesa stimato in € **280.000,00** (euro duecentottantamila e zero centesimi);

il tutto per un importo complessivo di € **819.460,48** (euro).

10.2 La società I.P.V. s.p.a. si impegna, nei confronti del Comune di Milano, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, a progettare a propria cura e spese ed eseguire, sulle aree indicate al precedente artt. 4.1, a scemputo degli oneri di urbanizzazione dovuti (ai sensi del successivo art. 11.4) e in coerenza al progetto e al computo di massima approvato con il P.I.I., 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. 11.1, la seguente opera di urbanizzazione secondaria:

a) realizzazione di nuova **piazza** nella porzione settentrionale dell'**Isolato 2**, completa di piantumazioni all'interno di aiuole, impianto di irrigazione, elementi di arredo, spazi per il passaggio e la sosta pedonale, piccola area cani ed impianto di illuminazione completo, per un importo di spesa stimato in € **606.181,17** (euro seicentoseimilacentottantauno e diciassette centesimi).

10.3 La società I.P.V. s.p.a. si impegna altresì a progettare e a realizzare a proprie cura e spese, a titolo di ulteriori opere di urbanizzazione, nel rispetto della disciplina normativa vigente e senza possibilità di scemputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, le seguenti opere:

a) **parccheggio di uso pubblico**, in regime di diritto di superficie ai sensi del precedente art. 5 e asservito all'uso pubblico ai sensi del precedente art. 6.3, articolato su 3 livelli sotterranei e completo degli impianti di sicurezza, di controllo, di gestione, meccanici, elettrici e idrici, per un importo di spesa stimato in € **5.300.000,00** (euro cinquemilioneitrecentomila e zero centesimi);

b) realizzazione di nuova **piazza** nella porzione centrale dell'**Isolato 1** e con accessi dal Piazzale del Cimitero Monumentale, da via Ceresio e da via Bramante, completa di piantumazioni all'interno di aiuole, impianto di irrigazione, elementi di arredo, spazi per il passaggio e la sosta pedonale, ed impianto di illuminazione completo, per un importo di spesa stimato in € **1.270.882,20** (euro unmilione duecentosettantamilaottocentottantadue e zero centesimi).

10.4 Le opere di cui ai precedenti punti 10.1, 10.2 e 10.3, dovranno altresì riguardare eventuali ulteriori adeguamenti delle reti esistenti se richiesto dal Comune di Milano o da altri Enti in sede di esame dei progetti esecutivi e di rilascio dei permessi di



costruire o di altri idonei titoli abilitativi. Resta inteso che, ove gli adeguamenti richiesti dal Comune di Milano relativamente alle opere di cui al precedente punto 10.1 richiedessero l'esecuzione di interventi edilizi non previsti, i relativi oneri saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione.

- 10.5 In base alle risultanze della progettazione definitiva/esecutiva e con riguardo all'importo delle opere di urbanizzazione previste dal Programma, la società I.P.V. s.p.a. affiderà 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 11 – ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLA STRUTTURA DI STANDARD QUALITATIVO

- 11.1 Il progetto definitivo/esecutivo delle opere indicate ai precedenti artt. 7 e 10 saranno presentate al Comune di Milano al più tardi contemporaneamente alla prima richiesta di permesso di costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, per l'attuazione del programma edificatorio previsto dal P.I.I., 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, sul Listino opere edili della Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di Milano in vigore a quel momento. Il presente punto 1 non trova applicazione per quanto concerne i titoli abilitativi edilizi per gli interventi di demolizione dei manufatti esistenti. Le previsioni progettuali contenute nei progetti definitivi/esecutivi, nonché la spesa complessiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al precedente art. 10, saranno assentite dalla Giunta Comunale previa verifica di congruità a cura dei competenti Uffici Comunali.
- 11.2 Il Comune di Milano si riserva la facoltà di indirizzare la progettazione delle opere di urbanizzazione, pubbliche o di uso pubblico, con propri documenti progettuali e di capitolato, ponendosi a carico della società I.P.V. s.p.a. 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.
- 11.3 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 a proprie cura e spese e dovrà essere completato entro e non oltre 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, salvo quanto specificato al successivo art. 13, al Comune di Milano, in qualità di proprietario e diretto possessore, mediante apposito verbale da sottoscrivere tra le parti. Fino alla sottoscrizione del predetto verbale, la manutenzione e la responsabilità, sotto ogni profilo, rimangono a carico della società I.P.V. s.p.a.; 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.

- 11.4 L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 10.1 e 10.2 sarà effettuata a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio del permesso di costruire o di altro idoneo titolo abilitativo, 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 scomputo di cui al presente punto potrà essere effettuato indifferentemente sia dai contributi di urbanizzazione primaria, sia da quelli di urbanizzazione secondaria. In particolare le parti danno atto che le opere insistenti sulle aree di cui al precedente art. 1.1 lett. c), potranno essere effettuate a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione dovuti se per le stesse sedi stradali, al momento della presentazione dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere, sussisteranno le ragioni di fatto e di diritto per considerarne presunta la proprietà pubblica in capo al Comune di Milano. 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.
- 11.5 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 della società I.P.V. s.p.a. al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.
- 11.6 Qualora, invece, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione di cui è previsto lo scomputo con la presente convenzione, risultasse inferiore all'ammontare degli oneri di urbanizzazione, la differenza di spesa – calcolata secondo le precisazioni di cui al precedente punto 4 – 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 12 – INTERVENTI DI BONIFICA

- 12.1 Si dà atto che la società I.P.V. ha sottoposto le aree, di cui al precedente art. 1.1 lett. a), 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.
- 12.2 In seguito all'indagine di cui al precedente punto 1 sono emerse le seguenti risultanze:
- per l'Isolato 1 - aree di cui al precedente art. 1.1 lett. a3), a4), a5), a6) e a7) - la bonifica non è risultata necessaria; qualora si rendesse necessaria in fase successiva, la società I.P.V. si impegna a provvedere a proprie cura e spese senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dalla normativa vigente;
 - per l'Isolato 2 - aree di cui al precedente art. 1.1 lett. a2) – si sono rilevati superamenti dei limiti previsti nella Colonna A tab. 1, Allegato 5 al Titolo V del D.Lgs. 152/06, ed è stato predisposto l'avvio del procedimento per la bonifica; le parti danno atto che la medesima Società si impegna a presentare le garanzie fideiussorie secondo le modalità e le procedure precisate dalla normativa vigente
 - per l'Isolato 3 - aree di cui al precedente art. 1.1 lett. a1) – è stato autorizzato dal Comune di Milano l'intervento di bonifica con autorizzazione n. 364/152 del 19.3.2010; le parti danno atto che la medesima Società ha contestualmente presentato le garanzie fideiussorie secondo le modalità e le procedure precisate dalla normativa vigente; nel caso in cui sia necessario un ulteriore intervento di bonifica, la società I.P.V. si impegna a provvedere a proprie cura e spese senza possibilità di scomputo dall'ammontare degli oneri di urbanizzazione, alla esecuzione di tali interventi secondo le modalità e le procedure precisate dalla normativa vigente.
- 12.3 I livelli di qualità degli interventi di bonifica sulle aree di cui al precedente punto 1 sono stati riferiti alle specifiche utilizzazioni 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 della normativa urbanistica in materia, con riguardo particolare alla disciplina dello standard, ed all'esecuzione degli interventi di carattere migliorativo eventualmente richiesti per le diverse utilizzazioni.

ARTICOLO 13 – PULIZIA E MANUTENZIONE DELLA PIAZZA PUBBLICA E DEL VERDE PUBBLICO IVI PREVISTO

- 13.1 La pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria della piazza e del verde pubblico e delle relative attrezzature ed impianti da realizzare sulle aree oggetto di cessione di cui all'art. 4.1 lett. a), sono poste a carico della società I.P.V. s.p.a., o suo eventuale avente causa, per un periodo di durata analoga al diritto di superficie ai sensi dei precedenti art. 5.2 lett. a) e 5.3, decorrenti dalla sottoscrizione del verbale di consegna di cui al secondo capoverso del precedente art. 11.3. In detto verbale, contestualmente alla consegna, anche anticipata, da parte della società I.P.V. s.p.a. al Comune di Milano di tutte le aree e le opere sistemate e realizzate ai sensi del presente atto, si darà atto che la piazza, gli arredi, le aiuole e le formazioni arboree ivi insistenti dovranno permanere nella detenzione della società I.P.V. s.p.a., o suo avente causa, fino alla ripresa in carico da parte dei Settori competenti ai sensi del successivo art. 13.8 - 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.
- 13.2 Al fine di definire con esattezza gli standard manutentivi richiesti per garantire una precisa qualità e decoro delle aree, la società I.P.V. s.p.a. dovrà prendere contatti - preliminarmente alla sottoscrizione del predetto verbale di consegna - con i competenti Settori Comunali. Al momento della sottoscrizione del citato verbale di consegna delle aree, alla società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa saranno consegnate formalmente dal competente Settore Comunale e allegate al verbale stesso, le prescrizioni tecniche relative agli interventi manutentivi a carico del privato.
- 13.3 La società I.P.V. s.p.a. si impegnerà, nel rispetto della pertinente disciplina normativa, attraverso l'affidamento dell'esecuzione dei lavori ad imprese qualificate, ad eseguire con la massima diligenza i lavori di pulizia e manutenzione secondo le prescrizioni che saranno fornite dai competenti Settori Comunali; a tal fine si impegnerà a fornire tutti i mezzi, i materiali e la manodopera necessari alla corretta esecuzione dei lavori ed 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 dai competenti Settori Comunali.
- 13.4 La società I.P.V. s.p.a., per tutto il periodo di manutenzione, si obbliga altresì ad assumere gli oneri relativi ai consumi idrici e/o elettrici legati al regolare funzionamento degli impianti presenti all'interno dell'area.



13.5 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 sulla società I.P.V. s.p.a. per i corrispondenti costi.

La società I.P.V. s.p.a. dovrà 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 7, il Comune di Milano si riserva infine la facoltà di revocare in qualsiasi momento la società I.P.V. s.p.a. 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.

13.6 La società I.P.V. s.p.a. sarà responsabile 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 dovrà 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 dei Settori comunali competenti; la società I.P.V. s.p.a. s'impegna comunque a tenere indenne il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa di terzi danneggiati e dovrà provvedere ad assumere apposita assicurazione in tal senso con massimale non inferiore a € 3.000.000,00 (euro tremilioni); copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata al Comune di Milano al momento della sottoscrizione del verbale di cui al precedente punto 1.

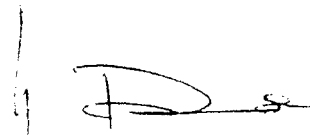
13.7 A garanzia degli specifici obblighi assunti ai sensi del presente articolo, la società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa si impegna a presentare, al momento della sottoscrizione del verbale di cui al precedente punto 1 – fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo che viene indicato presuntivamente in **€ 100.000,00** (euro centomila/00). Tale importo è pari al costo presunto per la manutenzione della piazza e del verde pubblico e delle relative attrezzature ed impianti per un periodo di cinque anni. La suddetta garanzia avrà validità quinquennale e sarà rinnovata per periodi di analoga durata, e di volta in volta rivalutata sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo, a coprire l'intero periodo di durata del diritto di superficie ai sensi dei precedenti art. 5.2 lett. a) e 5.3. Tale importo dovrà essere verificato ed eventualmente integrato, al momento della sottoscrizione del citato verbale, in relazione al costo delle stesse opere, come risultante dai computi metrico-estimativi

presentati e asseverati al momento della richiesta dei titoli abilitativi. In caso di gestione non corretta o violazione degli obblighi assunti dalla società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa, il Comune di Milano potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione dei lavori di pulizia e manutenzione non svolti dalla società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa fino alla scadenza del termine previsto al precedente punto 1. In caso di escussione della garanzia la stessa dovrà essere reintegrata a cura della società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa.

- 13.8 Al termine del periodo di manutenzione, l'area dovrà essere perfettamente pulita e mantenuta a carico del soggetto privato, fino alla data della firma del verbale di ripresa in carico da parte dei competenti Settori comunali; 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 punto 4, previa verifica di insussistenza di insoluti a carico della società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa.

ARTICOLO 14 – MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

- 14.1 Ai sensi del paragrafo 241, punto 1, del Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali, è convenuta la decadenza del P.I.I. 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 allegato al presente atto sotto la lettera "F".
- 14.2 Il rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – per le opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 10, e per la struttura di standard qualitativo di cui al precedente art. 7, assunte a carico della società I.P.V. s.p.a. 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 di urbanizzazione 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.
In ogni caso, al fine di consentire la celere attuazione delle previsioni del P.I.I., le Parti si danno reciprocamente atto che i titoli abilitativi edilizi per la realizzazione delle opere private potranno essere rilasciati anche in epoca anteriore al rilascio dei titoli abilitativi edilizi delle opere urbanizzative o a titolo di standard qualitativo, qualora ricorrano entrambe le seguenti condizioni:

- a) l'istanza di approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione sia stata presentata antecedentemente o contemporaneamente a quella delle opere private;
- b) siano trascorsi novanta giorni dalla presentazione dell'istanza di approvazione del progetto delle opere urbanizzative o a titolo di standard qualitativo senza che il Comune abbia assunto formale provvedimento di reiezione dell'istanza o abbia avanzato alla società I.P.V. s.p.a. sempre per iscritto, richiesta di integrazione documentale o di modifiche progettuali; in tale ultimo caso il termine di novanta giorni ricomincia a decorrere per intero.

14.3 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, fatto salvo che, per quanto riguarda la porzione dell'opera - insistente sul Piazzale del Cimitero Monumentale - di cui al precedente art. 10.1 lett. d) (Raggio Verde) la stessa potrà terminare anche successivamente se la porzione del Piazzale interessata non potrà essere messa a disposizione della società IPV s.p.a. nei tempi e modi indicati al precedente art. 9.4 secondo capoverso, a causa del cantiere in corso per la realizzazione della MM5.

14.4 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. 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, potranno essere previste – in fase di esecuzione – modificazioni planivolumetriche, senza la necessità di preventiva approvazione di variante al P.I.I., a condizione che queste non alterino 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.

14.5 La società I.P.V. s.p.a. si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, ad apportare agli atti di Programma e ai progetti delle opere private e delle opere pubbliche o di uso pubblico assunte a proprio 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, sempre

avendo a riferimento indicativo i dati economici di cui alla presente convenzione e le prescrizioni e raccomandazioni contenute nella Normativa di Attuazione allegata al presente atto.

In fase attuativa, la società I.P.V. s.p.a. si impegna ad eseguire – in coordinamento con gli enti e i settori comunali competenti – le indagini necessarie a verificare l'eventuale presenza e l'esatta localizzazione di corsi d'acqua, anche tombinati, nell'area di intervento e nell'ambito immediatamente circostante; in presenza di detti corsi d'acqua, la stessa Società si impegna al rispetto delle distanze previste dalla vigente disciplina in materia, con le modalità previste dalla normativa di attuazione del Programma; per eventuali adeguamenti di carattere idraulico/funzionale di detti corsi d'acqua, è a carico della società I.P.V. s.p.a., previa predisposizione di opportuni studi di carattere idraulico, l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni dagli enti competenti.

- 14.6 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 delle urbanizzazioni previste dal Programma. Pertanto, gli eventuali adeguamenti riguarderanno esclusivamente la superficie fondiaria e la superficie lorda di pavimento di competenza della società I.P.V. s.p.a.

ARTICOLO 15 – ALLOGGI DI RESIDENZA CONVENZIONATA AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 D.P.R. n. 380/2001 – PREZZO DI CESSIONE

- 15.1 La società I.P.V. s.p.a., per sé e suoi aventi causa, si obbliga, nei confronti del Comune di Milano, per venti anni a partire dalla data di conseguimento del certificato di agibilità degli alloggi in oggetto, ad alienare o a concedere in locazione le unità abitative corrispondenti alla s.l.p. di mq. 6.443 destinata a residenza convenzionata di cui all'art. 2.2 – e i relativi spazi per parcheggi privati – al prezzo di cessione indicato nel piano finanziario (€/mq di superficie commerciale) allegato al presente atto sotto la lettera "L" (piano economico preventivo di edilizia convenzionata), determinato sulla base dei criteri fissati nell'allegato 2 sottoallegato "b" della D.G.R. 4.3.2009 n. 9060 e comprensivo nei costi di realizzazione tecnica (CNR) così come definiti nella deliberazione di Giunta Regionale 30.5.2003 n. 7/13177 (con riferimento al giugno 2002) anche delle spese per adeguamento alle sopravvenute norme in tema di risparmio energetico degli edifici fino al 20% del costo di realizzazione tecnica di cui alla DGR n. 7/13177/2003, secondo quanto previsto dalla deliberazione del C.C. n. 42/2010.
- 15.2 Il prezzo sopra indicato è da ritenersi quale prezzo medio e potrà variare per i singoli alloggi in misura non superiore al 10%, in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e della proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che, a



livello complessivo dell'intervento, il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui sopra.

A tal fine, al momento della stipulazione del presente atto viene prodotta una tabella dimostrativa contenente, per ogni alloggio, i seguenti dati:

- a) la superficie utile abitabile;
- b) la superficie complessiva;
- c) la superficie in metri quadrati commerciali;
- d) il prezzo per metro quadrato commerciale;
- e) il prezzo di prima cessione;
- f) il prezzo del box o posto auto collegati agli alloggi.

15.3 Il prezzo di cessione ed il canone di locazione, di cui al successivo art. 17, dovranno essere esplicitamente indicati nel cartello esposto *in loco*, con il quale, a termini di legge, sono resi pubblici i dati inerenti al permesso di costruire, o ad altro idoneo titolo abilitativo, al progettista, al direttore dei lavori ecc. Inoltre, dovrà essere sempre disponibile nel cantiere copia del presente atto, ivi compreso il piano finanziario e la relazione descrittiva di cui al punto 15.7. È fatto obbligo all'operatore di rilasciare copia dei predetti documenti ai soggetti acquirenti degli alloggi, nel caso in cui gli stessi ne facciano richiesta.

15.4 Il prezzo indicato al primo punto del presente articolo potrà essere aggiornato per effetto della revisione—prezzi applicata al solo costo di costruzione specificato nel citato piano finanziario sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo dei materiali da costruzione per il periodo intercorrente fra la data di riferimento dello stesso costo di costruzione (giugno 2010) e la data di ultimazione dei lavori, secondo la seguente formula:

$$Q_f = Q_i \times 0,5 \times \frac{I_f + I_i}{I_i}$$

dove

Q_f = Valore finale della quota revisionata;

Q_i = Valore iniziale della quota revisionabile;

I_f = indice ISTAT del costo di costruzione alla data di fine lavori;

I_i = indice ISTAT del costo di costruzione alla data del giugno 2010.

15.5 Il prezzo di cessione potrà essere altresì adeguato in relazione alla precisa determinazione della superficie complessiva e della superficie commerciale in seguito alla definizione del progetto edilizio, ovvero al momento dell'ultimazione degli interventi, per effetto di varianti, debitamente approvate dal Comune di Milano, le quali incidano sul dimensionamento della superficie complessiva (s.c.) degli alloggi.

15.6 Il prezzo di cessione potrà infine essere adeguato anche in funzione di alcuni oneri costruttivi accessori, se congrui e documentati analiticamente, quali allacciamenti,

accatastamenti, frazionamenti, atti notarili, demolizioni, consolidamento terreni, fondazioni speciali, palificazioni, paratie, sistemazioni generali; le eventuali opere di bonifica, se necessarie, dovranno essere debitamente giustificate con idonea documentazione probatoria dei costi sostenuti.

- 15.7 Gli alloggi previsti dovranno essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia edilizia e possedere le caratteristiche costruttive e tipologiche specificate nella relazione allegata al presente atto sotto "..." (Relazione tecnica descrittiva).
- 15.8 Il Comune di Milano potrà in qualsiasi momento far eseguire ispezioni o visite di controllo al fine di accertare la rispondenza dell'intervento edilizio alle previsioni progettuali autorizzate, o a quelle di eventuali varianti debitamente approvate dal Comune stesso, e di verificare la corrispondenza delle caratteristiche costruttive e tipologiche indicate nella relazione allegata al presente atto con quelle effettivamente realizzate.
Al medesimo fine, il Comune di Milano si riserva la facoltà di nominare un collaudatore in corso d'opera e finale.
- 15.9 Al momento dell'ultimazione dei lavori dovrà essere presentato al Comune di Milano il piano finanziario finale, con l'indicazione del prezzo definitivo delle singole unità abitative, riservandosi il Comune stesso di effettuare ogni eventuale necessaria forma di controllo.
- 15.10 Ogni alloggio dovrà essere dotato del relativo box o posto-auto, che dovrà essere assegnato unitamente all'alloggio di competenza.
- 15.11 Qualora la società I.P.V. s.p.a. usufruisca di contributi pubblici per la realizzazione dell'intervento edilizio disciplinato con il presente atto, le relative unità abitative dovranno essere cedute o locare a soggetti in possesso dei requisiti previsti dalle specifiche norme di finanziamento.
- 15.12 In relazione agli obblighi specificati al presente articolo ed ai successivi artt. 16 e 17 il contributo per il rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – relativo agli interventi residenziali interessato dai suddetti obblighi 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, ferma restando la disciplina prevista dal presente atto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ed il relativo scomputo.
- 15.13 La società I.P.V. s.p.a., per sé e suoi aventi causa, si obbliga nei confronti del Comune di Milano, ad includere in ogni atto di alienazione, di locazione o modifica degli stessi, stipulato in relazione a ciascuno degli alloggi indicati nel piano finanziario allegato sotto "...", una clausola espressa concernente il rispetto degli



obblighi convenzionali assunti con la presente convenzione, assistita da idonee penali in caso di non corretto o mancato adempimento da parte del contraente acquirente o locatario.

ARTICOLO 16 – AGGIORNAMENTO DEL PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

- 16.1 Il prezzo di cessione, determinato ai sensi del precedente art. 15, è suscettibile di variazioni, con frequenza biennale, in relazione alle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Apposita clausola in tal senso dovrà essere inserita negli atti di assegnazione e nei successivi atti di trasferimento e dovrà essere specificatamente sottoscritta dall'acquirente.
- 16.2 Copia di ogni atto di cessione del singolo alloggio dovrà essere trasmessa, preferibilmente su adeguato supporto informatico, al Comune di Milano entro 30 giorni dalla sottoscrizione, corredata della registrazione dell'atto nei registri immobiliari o della relativa richiesta di registrazione.

ARTICOLO 17 – CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CONVENZIONATI

- 17.1 In caso di locazione degli alloggi, il canone annuo non dovrà essere superiore al 5% del prezzo determinato ai sensi dei precedenti articoli 15 e 16.
- 17.2 Per quanto attiene agli ulteriori aspetti contrattuali (durata, spese condominiali, oneri accessori, cauzione, ecc.), si farà riferimento alla normativa vigente in materia di locazione abitativa di immobili urbani. È riconosciuta alla società I.P.V. s.p.a. la facoltà di stipulare i singoli contratti di locazione ai sensi dell'Accordo locale di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431, purché il relativo canone non risulti superiore al canone determinato ai sensi del precedente punto 17.1.
- 17.3 Copia del contratto di locazione e di ogni successiva modifica attinente alle sue parti e/o al canone di locazione, dovrà essere inviata al Comune di Milano, preferibilmente su adeguato supporto informatico, entro 30 giorni dalla sottoscrizione, completa dei dati di registrazione o di richiesta di registrazione.

ARTICOLO 18 – GARANZIE, PENALI E DECADENZA

- 18.1 A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzione, la società I.P.V. s.p.a. si impegna a presentare, in sede di rilascio del primo permesso di costruire – o di presentazione di altro idoneo titolo abilitativo – fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, così articolate:



- a) per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione viene assunta a carico della società I.P.V. s.p.a. stessa, e a scomputo degli oneri, importo che viene indicato presuntivamente in € **1.425.641,60** (euro un milione quattrocentoventicinquemilaseicentoquarantuno e sessanta centesimi), pari alla somma dei costi indicati ai precedenti artt. 10.1 e 10.2;
- b) per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione la cui esecuzione viene assunta a carico della società I.P.V. s.p.a. stessa, senza possibilità di scomputo dagli oneri urbanizzativi, importo che viene indicato presuntivamente in € **6.570.882,20** (euro seimilionicinquecentosettantamila ottocentottantadue e venti centesimi), pari alla somma dei costi indicati ai precedenti artt. 10.3 lett. a) e b).
- 18.2 Dette garanzie dovranno essere integrate, all'atto del rilascio del permesso di costruire – o di altro idoneo titolo abilitativo – delle opere di cui sopra, in relazione all'effettivo costo delle stesse, come risultante dai computi metrico-estimativi e potranno essere proporzionalmente ridotte in base allo stato di avanzamento dei lavori, su richiesta della società I.P.V. s.p.a. e previa autorizzazione comunale.
- 18.3 La garanzia prestata, di cui al precedente art. 18.1 lett. a), sarà inoltre efficace ai fini degli oneri di urbanizzazione dovuti per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi.
- 18.4 Si dà inoltre atto che, a garanzia della realizzazione dell'opera a titolo di "standard qualitativo" di cui al precedente art. 7, la cui esecuzione viene assunta a carico della società I.P.V. s.p.a., la stessa ha presentato polizza fidejussoria n..... per l'importo di € **5.460.000,00** (euro cinquemilioni quattrocentosessantamila e zero centesimi) rilasciata da primaria compagnia di assicurazione in data, corrispondente al costo complessivo stimato degli interventi da realizzare nella struttura di cui al precedente art. 7.2 e fatto salvo quanto specificato al precedente punto 18.2.
- 18.5 Ad ulteriore garanzia dell'attuazione complessiva del Programma, la Società I.P.V. s.p.a. ha presentato polizza fidejussoria n. rilasciata da primaria compagnia di assicurazione in data per l'importo di € **1.000.797,49** (euro un milione settecentonovantasette e quarantanove centesimi) – da rivalutarsi sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo con cadenza almeno biennale - 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 P.I.I., spesa pari a € **100.079.749,51** (euro centomilioni settantanove milasettecento quarantanove e cinquantuno centesimi).

- 18.6 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 o di uso pubblico non rispettino la temporalizzazione di cui al precedente art. 11. 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.
- 18.7 Qualora, per fatti direttamente imputabili alla società I.P.V. s.p.a., entro la data di comunicazione di ultimazione dei lavori delle opere private (se realizzate dalla stessa Società), non fosse data analoga comunicazione di ultimazione dei lavori per le opere di urbanizzazione assunte a carico della società I.P.V. s.p.a., sarà applicata a carico dello stesso soggetto ed introitata dal Comune di Milano, per ogni mese di ritardo, una penale pari all' 1 % (uno per cento) dell'importo totale di spesa di cui al precedente punto 18.1 fino al termine di anni 5 (cinque) dalla data di stipula della presente convenzione di cui al precedente art. 2.7.
- 18.8 Qualora, entro il termine di anni 5 (cinque) dalla data di stipula della presente convenzione, gli interventi costruttivi disciplinati dal presente atto a carico della società I.P.V. s.p.a. non risultassero completamente ultimati nelle parti private e nelle parti pubbliche o di uso pubblico, sarà applicata a carico della medesima società I.P.V. s.p.a. ed introitata dal Comune di Milano, per ogni mese di ritardo, una penale pari allo 0,015% (zero virgola zero quindici per cento) dell'importo totale di spesa di cui al punto 5 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.
E' riconosciuta facoltà all'Amministrazione di sospendere in tutto o in parte l'applicazione della penale per motivi di ordine equitativo.
- 18.9 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. 2.2, senza diminuzione delle aree per urbanizzazione secondaria e della quantità di standard previste dal Programma.
- 18.10 E' fatta salva la concessione di eventuali proroghe al predetto termine di ultimazione (se inferiore a 10 anni) per fatti connessi alla complessità dell'intervento e per fatti non direttamente imputabili alla volontà della società I.P.V. s.p.a. sempre che ciò non risulti in contrasto con i provvedimenti di approvazione relativi al P.I.I..
- 18.11 In caso di violazione degli obblighi assunti dalla società I.P.V. s.p.a., il Comune di Milano potrà liberamente escutere le fidejussioni, con esclusione della preventiva

escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le fidejussioni. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle opere pubbliche previste dal Programma e non realizzate dalla società I.P.V. s.p.a.

18.12 La società I.P.V. s.p.a. si impegna altresì a richiedere all'esecutore dei lavori e a rilasciare al Comune di Milano, prima della consegna delle opere di urbanizzazione e dell'intervento realizzato a titolo di "standard qualitativo", le polizze assicurative postume decennali per un importo pari al 100 % (cento per cento) dell'importo complessivo delle opere medesime, così come risultante dai rispettivi computi metrici, a garanzia degli eventuali vizi e difformità che, successivamente al completamento delle opere, dovessero emergere nelle opere stesse.

18.13 Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione stabiliti ai precedenti articoli 15, 16 e 17 è nulla per la parte eccedente e comporta l'applicazione di una penale pari, rispettivamente, alla differenza del prezzo nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai prezzi di cessione e al doppio del canone, per ogni anno di inadempimento, nel caso di violazione degli obblighi convenzionali relativi ai canoni di locazione. Il Comune di Milano si riserva in ogni caso la facoltà di procedere alla verifica del rispetto delle pattuizioni convenzionali relative ai prezzi di cessione e ai canoni di locazione.

18.14 Il Soggetto Attuatore si obbliga 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 (euro mille e zero centesimi) per ogni violazione. Il Soggetto Attuatore si obbliga 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 del Soggetto Attuatore 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 a 50.000 euro.

ARTICOLO 19 – PERTINENZE PRIVATE E TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

19.1 Agli effetti della trascrizione degli obblighi, oneri e vincoli risultanti dal presente atto, si descrivono di seguito le residue aree di proprietà privata con destinazione



fondiaria, indicate con **bordo rosa e lettere rosse "A", "B", "C", "D", "E", "F"**, sul tipo catastale in scala 1:1.000 allegato al presente atto sotto la lettera "B", e individuate sulle mappe del Catasto Terreni di Milano come segue:

- a) area indicata con **bordo rosa e lettera "A" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie catastale complessiva di mq. **10.501**, già individuata al precedente art. 1.1 lett. a1);
- b) area indicata con **bordo rosa e lettera "B" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà della società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie complessiva di mq. **2.324** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappali 52, 55 e parte dei mappali 51, 53, 54, 69.
Coerenze partendo da nord in senso orario: residui mappali 51 e 54; area incensita a sede stradale di via Bramante; residui mappali 54, 69, 64, 53; area incensita sede stradale di via Niccolini; ancora residuo mappale 51 del foglio 264.
- c) area indicata con **bordo rosa e lettera "C" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà delle società Immobiliare Porta Volta s.p.a., Leasint s.p.a., Orange s.r.l. secondo le rispettive provenienze, della superficie complessiva di mq. **1.985** circa e individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 135 e parte dei mappali 128, 131.
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: residui mappali 128, 131; mappali 137, 139, 148, 285, 134; residuo mappale 128 del foglio 264;
- d) area indicata con **bordo rosa e lettera "D" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà delle società Immobiliare Porta Volta s.p.a., della superficie di mq. **870** circa e individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 119 e parte dei mappali 128, 129.
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: mappale 127, residui mappali 128, 129, 128, mappali 121, 127 del foglio 264;
- e) area indicata con **bordo rosa e lettera "E" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà delle società Immobiliare Porta Volta s.p.a., Leasint s.p.a., Ing Lease (Italia) s.p.a. e Dsquared2 Re s.r.l., secondo le rispettive provenienze, della superficie complessiva di mq. **2.715** circa, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 mappale 130 e parte dei mappali 123, 128, 129, 180.
Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: aree incensite a sede stradale di piazzale del Cimitero Monumentale e via Ceresio, residui mappali 180, 128, 129, 128, 123, ancora area del piazzale del Cimitero Monumentale del foglio 264;
- f) area indicata con **bordo rosa e lettera "F" rossa** sul predetto tipo catastale, di proprietà delle società Immobiliare Porta Volta s.p.a., Leasint s.p.a. e Ing Lease (Italia) s.p.a., secondo le rispettive provenienze, della superficie



catastale di mq. 250, individuata sulle mappe del Catasto Terreni di Milano al foglio 264 a parte dei mappali 128, 131.

Coerenze a corpo partendo da nord in senso orario: residuo mappale 128; mappale 180; area incensita a sede stradale di via Ceresio, mappale 136, residui mappali 131, 128 del foglio 264.

- 19.2 In caso di alienazione totale o parziale delle aree edificabili oggetto del Programma, le obbligazioni assunte dalla società I.P.V. s.p.a. con la presente convenzione si intenderanno trasferite in capo al soggetto acquirente. La società I.P.V. s.p.a. rimane comunque solidalmente obbligata 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 proprio nome, tutte le garanzie previste nel presente atto.
- 19.3 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 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.

PARTE SECONDA

REGOLAMENTO D'USO A DISCIPLINA DELLA NUOVA SEDE DELL'ASSOCIAZIONE PER IL DESIGN INDUSTRIALE (ADI) – COLLEZIONE STORICA DEL COMPASSO D'ORO

ARTICOLO 20 – OGGETTO DELLE PATTUZIONI

- 20.1 Con le presenti pattuizioni il Comune di Milano e l'Associazione per il Design Industriale (ADI), in qualità di proprietaria superficiaria, ai sensi del precedente art. 5, dell'edificio c.d. "Ex Tram a cavalli", di cui al precedente art. 7, intendono regolare le modalità di funzionamento e di gestione delle relative attività di interesse generale ed i reciproci rapporti, ai sensi dell'art. 93, comma 2, della L.R. 12/05: a tal fine l'ADI interviene nel presente atto (ed è di seguito indicata) anche quale *Soggetto Gestore*.

ARTICOLO 21- GESTIONE DELLE ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- 21.1 Con la sottoscrizione della presente convenzione si dà atto che l'ADI assumerà la gestione delle attività da svolgersi all'interno della struttura indicata al precedente art. 7 e con le modalità di cui alla presente convenzione.
- 21.2 Entro 6 (sei) mesi dalla data di ultimazione dell'intero Programma integrato di intervento, il Soggetto Gestore dovrà munirsi di tutte le iscrizioni, autorizzazioni, concessioni, licenze o permessi prescritti dalla normativa vigente, necessari per l'attivazione e la gestione delle attività di interesse pubblico o generale, e con impegno sin d'ora alla piena osservanza delle prescrizioni ivi contenute. Tale termine potrà essere prorogato di altri 6 (sei) mesi esclusivamente a fronte di comprovate ragioni di forza maggiore.
- 21.3 Ogni mutamento, formale e sostanziale, che intervenisse nella sfera del Soggetto Gestore nel corso del periodo di validità del presente atto dovrà essere tempestivamente comunicato al Comune di Milano, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

ARTICOLO 22 – CARATTERISTICHE E CONDIZIONI DI SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- 22.1 Le attività svolte nell'ambito della struttura saranno conformi alle finalità di sviluppo e diffusione della cultura del design in coerenza con gli scopi contenuti nello Statuto Nazionale dell'ADI. Il Soggetto Gestore svolgerà, in particolare, attività di esposizione permanente e temporanea, organizzazione di eventi e manifestazioni, archiviazione, formazione e attività istituzionali, nel rispetto della normativa vigente in materia e di quanto pattuito con il presente regolamento d'uso, garantendo gli standard di qualità relativi alle attività, al rapporto personale di servizio/utenti e agli orari e di quant'altro precisato nel documento "Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro - Piano di gestione" qui allegato sotto la lettera "I".
- 22.2 E' facoltà dell'ADI, sempre ai sensi di quanto indicato nel suddetto Piano di gestione, prevedere la locazione, a canone calmierato, di spazi della struttura ad altre associazioni operanti nel medesimo campo del design e della grafica, al fine di svolgere, in sinergia con esse, attività e manifestazioni coordinate, e porre in essere attività di servizio (ad es. libreria, bar e ristorante), purché tali attività non siano in contrasto, né compromettano la destinazione d'uso prevalente per scopi espositivi. I proventi della locazione e/o concessione in uso di tali spazi verranno destinati esclusivamente alla copertura dei costi per l'organizzazione e lo svolgimento dell'attività all'interno della struttura e di manutenzione e gestione dell'immobile. Le attività svolte nell'ambito della struttura saranno oggetto di rendicontazione da parte dell'ADI che, a tal fine, provvederà a trasmettere al Comune un rendiconto economico-finanziario annuale secondo il modello che sarà definito di concerto tra l'Associazione ed il Comune stesso ed avente ad oggetto l'insieme delle attività



svolte nell'ambito della struttura. In accordo tra le parti, a cadenza triennale, si provvederà ad effettuare una verifica dell'andamento economico-finanziario della gestione dell'immobile da parte di ADI. Qualora dalle risultanze dei rendiconti annuali forniti dall'Associazione dovesse emergere il conseguimento di livelli di redditività sarà cura delle due parti individuarne specifiche destinazioni comunque finalizzate all'organizzazione e allo svolgimento dell'attività di interesse pubblico all'interno della struttura e/o alla manutenzione e gestione dell'immobile.

- 22.3 Non oltre 30 (trenta) giorni prima della data prevista per l'inizio dello svolgimento delle attività (del servizio) l'Amministrazione Comunale potrà chiedere l'elenco nominativo del personale addetto al servizio, contenente i relativi dati anagrafici, i titoli di specializzazione, gli estremi dei documenti di abilitazione richiesti. Tale elenco potrà essere annualmente aggiornato entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno, per tutta la durata della presente convenzione. Le eventuali successive variazioni dovranno essere tempestivamente comunicate all'Amministrazione Comunale.
- 22.4 L'ADI si impegna a garantire l'accesso al pubblico degli spazi destinati alla Collezione permanente del Compasso d'Oro secondo tariffe d'ingresso comunque non superiori a quelle praticate dal Comune di Milano nei musei civici di analoghe dimensioni, e ad assicurarne l'accesso gratuito in almeno un giorno della settimana; i proventi di detti ingressi saranno finalizzati esclusivamente al mantenimento, allestimento, integrazione, archiviazione della Collezione Storica stessa. L'ADI si impegna altresì a garantire l'accesso allo spazio destinato alle mostre temporanee secondo tariffe d'ingresso comunque non superiori a quelle praticate dal Comune per eventi di richiamo e dimensioni equiparabili. L'ADI si impegna inoltre a garantire l'accesso a tutti gli spazi espositivi, per manifestazioni e di passaggio previsti all'interno della struttura per almeno 8 (otto) ore al giorno e per almeno 10 (dieci) mesi all'anno, ferma restando una verifica di tali condizioni in coerenza con il principio di equilibrio economico-finanziario definito nella seconda parte del precedente punto 22.2.
- 22.5 Il Soggetto Gestore garantisce fin d'ora che una parte degli spazi polivalenti della porzione nord dell'edificio, verranno messi gratuitamente a disposizione dell'Amministrazione comunale o di enti ed organismi partecipati dal Comune di Milano e da quest'ultimo indicati per l'organizzazione di eventi e manifestazioni per la promozione e la diffusione della cultura del design e della grafica, in coerenza con la destinazione d'uso preminente della medesima struttura; in particolare la messa a disposizione dovrà garantire al Comune di Milano la possibilità di utilizzare lo spazio per una grande mostra all'anno, per un tempo massimo di 60 giorni consecutivi (comprensivi di allestimento e smontaggio) e per minimo di altri 3 eventi all'anno della durata massima di una settimana ciascuno (comprensivi di

1
6 B 5

allestimento e smontaggio), e comunque nel rispetto degli orari di apertura della sede dell'Associazione stessa.

Tali eventi (grande mostra e singoli eventi) non potranno essere organizzati durante il periodo del "Salone del Mobile" e delle "settimane della Moda". Gli eventi proposti dal Comune dovranno essere in sintonia con le finalità dell'ADI e dei suoi scopi statutari e non creare contrasto con il programma annuale predisposto per la promozione del design.

In tali occasioni ADI provvederà ad assicurare la copertura dei costi relativi a consumi, utenze, pulizie, aperture, vigilanza antincendio, assistenza tecnica ordinaria, personale di ingresso, sala e guardaroba. Rimarranno invece esclusi gli oneri per l'eventuale impiego di tecnologie non in dotazione fissa della struttura, nonché altre prestazioni di carattere straordinario.

In accordo con ADI e al fine di coordinare le reciproche attività, l'Amministrazione Comunale si impegna a definire, nel periodo compreso tra ottobre e dicembre di ogni anno, il calendario delle mostre e degli eventi, oltre alle modalità di svolgimento delle stesse. In tale circostanza, fermo restando il principio di equilibrio economico-finanziario definito nella seconda parte del precedente art. 22.2, Comune di Milano e ADI verificheranno altresì la coerenza e l'eventuale aggiornamento delle tariffe d'ingresso alla Collezione del Compasso d'Oro e alle mostre temporanee di cui al precedente art. 22.4 al fine di assicurare che le medesime tariffe siano allineate a quelle praticate dal Comune di Milano per l'accesso ai musei civici e alle mostre, di livello equiparabile, organizzate negli spazi di sua proprietà.

- 22.6 La durata di effettivo funzionamento delle attività di interesse generale è determinato ai sensi del successivo art. 27 e, comunque, terminerà in corrispondenza del ricongiungimento del diritto di superficie alla proprietà delle aree in capo all'Amministrazione Comunale, salvo quanto previsto al successivo art. 28.1.

ARTICOLO 23 – TRATTAMENTO DEI DATI

- 23.1 L'ADI garantisce di attenersi alle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali e sensibili ai sensi della D. Lgs. 196/2003, adottando tutte le opportune misure atte a garantire la sicurezza dei dati in suo possesso.

ARTICOLO 24 – MANUTENZIONE

- 24.1 L'ADI, in qualità di proprietaria superficaria dell'edificio c.d. "Ex Tram a cavalli", si impegna a garantire, a propria cura e spese, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'immobile, che si rendessero necessari per il normale funzionamento del servizio, garantendone la piena fruibilità da parte dell'utenza: la struttura dovrà sempre essere in perfetto stato di manutenzione e gli arredi, le

attrezzature e gli impianti in perfetto stato di efficienza. A garanzia degli specifici obblighi assunti ai sensi del presente articolo 24, ADI si impegna a presentare, entro il termine di inizio delle attività come regolato dal successivo art. 27.2, fidejussione o polizza fidejussoria rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione, per un importo pari alla corrispondente voce indicata nel preventivo (per il primo anno) del rendiconto economico-finanziario annuale di cui al precedente art. 22.2, moltiplicato per gli anni di validità della garanzia e fatta salva la verifica dell'importo da parte del Settore comunale competente. La suddetta garanzia avrà validità quinquennale, con obbligo a partire dal secondo anno di adeguamento dell'importo garantito alla corrispondente voce riportata nel citato rendiconto e sarà rinnovata per periodi di analoga durata, e di volta in volta rivalutata, con cadenza annuale, sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

Qualora ADI non dovesse effettuare gli interventi di manutenzione di cui al presente articolo, il Comune provvederà ad escutere gli importi dovuti direttamente dalla fideiussione di cui al precedente capoverso con obbligo per ADI, di reintegrarla nei successivi 30 giorni per l'importo sopra individuato.

24.2 L'ADI si impegna altresì a provvedere, a propria cura e spese, agli interventi che si rendessero necessari durante il periodo di validità stabilito dalla presente convenzione per adeguare la struttura alla normativa eventualmente sopravvenuta. L'ADI potrà eseguire a propria cura e spese, nel rispetto delle normative vigenti, interventi per l'allestimento degli spazi e per l'ottimizzazione nello sfruttamento interno delle superfici. L'entità di tali interventi costituirà un investimento ulteriore che dovrà essere coperto dai proventi derivanti dalla locazione delle porzioni residue di superficie non occupata continuativamente dalle attività; restano fermi il principio e le modalità di verifica dell'equilibrio economico-finanziario definito nella seconda parte del precedente art. 22.2.

24.3 Al termine del periodo di gestione, coincidente con il termine di durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 5.1, la struttura dovrà essere trasferita con apposito verbale di consegna e senza alcun onere aggiuntivo (anche a seguito di manutenzioni straordinarie effettuate nel corso del periodo di gestione), nella piena e completa disponibilità del Comune di Milano, in buono stato di conservazione sia nelle parti edilizie sia nella dotazione impiantistica, fatto salvo comunque lo stato di normale vetustà nel quale si trovano e il normale deterioramento dovuto all'uso.

ARTICOLO 25 – RESPONSABILITÀ ED ASSICURAZIONI

25.1 Ogni responsabilità derivante dalla gestione della struttura sotto il profilo giuridico-amministrativo, economico-contabile, igienico-sanitario ed organizzativo-funzionale in generale, oltre che dall'impiego e retribuzione del personale, secondo le norme di

1
4
B

legge e i contratti di lavoro vigenti in materia, sarà a carico del Soggetto Gestore, con esonero, al riguardo, del Comune di Milano.

- 25.2 Il Soggetto Gestore dovrà provvedere ad assumere apposite assicurazioni per danni a terzi, persone o cose, con massimale pari a minimo € 3.000.000,00 (euro tremilioni e zero centesimi), tenendo sollevato il Comune di Milano da ogni azione, ragione o pretesa dei terzi danneggiati.
- 25.3 Copia delle polizze di cui al comma che precede dovrà essere consegnata al Comune di Milano entro e non oltre 30 (trenta) giorni prima dell'inizio dell'effettivo funzionamento del servizio e, successivamente, con cadenza annuale.

ARTICOLO 26 – CONTROLLI DEL COMUNE DI MILANO

- 26.1 Ferme restando le competenze specifiche attribuite dalla normativa vigente ad altri enti, al Comune di Milano competono le funzioni di vigilanza e controllo affinché le attività di gestione delle attività di interesse generale si svolgano nel rispetto della legislazione in materia e secondo le modalità previste dal presente atto, e dall'allegato "Piano di gestione".
- 26.2 Al fine di consentire al Comune di Milano di essere messo al corrente dell'attività svolte e dei risultati conseguiti all'interno della struttura, il Soggetto Gestore sarà tenuto a predisporre una relazione annuale, da consegnare all'Amministrazione Comunale, contenente il rendiconto economico-finanziario (con contabilità separata rispetto al rendiconto complessivo dell'Associazione) di cui al precedente art. 22.2, una dettagliata analisi della gestione trascorsa attraverso l'indicazione del numero dei visitatori accolti, delle attività svolte, dei risultati conseguiti, del gradimento percepito ed esplicitato, nonché la previsione e gli obiettivi della gestione futura. Resta inoltre inteso che i risultati e le esperienze maturate all'interno della struttura, potranno essere oggetto di convegni o seminari eventualmente organizzati in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 27 – DURATA DELLA GESTIONE

- 27.1 La durata delle pattuizioni di cui alla Parte Seconda della presente convenzione è stabilita in **35 (trentacinque) anni**, salvo quanto previsto al successivo punto 3, decorrenti dalla sottoscrizione del presente atto e, comunque, coincidente con la durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 5.1.
- 27.2 La data di inizio dell'effettivo funzionamento delle attività di interesse generale non potrà intervenire oltre 6 (sei) mesi dalla comunicazione di fine lavori dell'intervento di cui al precedente art. 7 e verrà attestata mediante dichiarazione e relativa comunicazione da parte dell'ADI all'Amministrazione Comunale a mezzo

raccomandata con avviso di ricevimento. Tale scadenza potrà essere prorogata di ulteriori 6 (sei) mesi per motivi di necessità e/o opportunità debitamente comunicati in via preventiva da ADI con le medesime modalità sopra indicate. In ogni caso, non potranno essere imputati ad ADI ritardi da essa non dipendenti e/o causati da forza maggiore e/o inadempimenti altrui.

- 27.3 Alla scadenza del periodo di 35 (trentacinque) anni di cui al precedente punto 27.1, e fermo restando quanto stabilito al precedente art. 24 in ordine alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, l'Amministrazione Comunale diventerà proprietaria delle strutture, senza alcun onere a proprio carico, anche per eventuali investimenti effettuati nel corso della durata del diritto di superficie, in forza dell'art. 5 del presente atto e ai sensi del richiamato art. 953 del codice civile e provvederà a definire le nuove modalità di gestione e relative procedure di affidamento.

ARTICOLO 28 – PENALI, GARANZIE E RISOLUZIONE

- 28.1 In caso di mancato rispetto del termine di inizio delle attività di cui al precedente art. 27.2, sarà applicata a carico di ADI ed introitata dal Comune di Milano, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad un importo di € 600,00 (euro seicento) e sino ad un importo massimo pari al 4% (quattro per cento) del valore di cui al precedente art. 7.4.

A garanzia di detta penale, ADI si impegna a costituire a favore del Comune, prima della comunicazione della data di ultimazione dei lavori, fideiussione assicurativa o bancaria pari all'importo massimo sopra citato, a prima richiesta e con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con un termine di almeno 30 (trenta) giorni.

- 28.2 In caso di persistenza o di reiterazione di inadempienze manifeste tali da pregiudicare il continuativo funzionamento delle attività di interesse generale previste dalla presente convenzione, il Comune di Milano ha facoltà di risolvere la Seconda Parte della presente convenzione e l'ADI sarà obbligata a trasferire, gratuitamente, la proprietà di tutte le strutture di cui al precedente art. 7 al patrimonio del Comune di Milano.

Ciascuna inadempienza dovrà esser specificamente contestata per iscritto ad ADI a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento. Tale comunicazione dovrà contenere in maniera circostanziata le ragioni dell'inadempimento contestato. ADI avrà diritto di adempiere l'obbligo gestionale contestato (se l'inadempimento è ad essa imputabile) entro il termine di 90 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione.

La risoluzione di cui al punto 28.1 non potrà essere invocata se non in presenza di almeno tre casi di inadempimento di natura omogenea debitamente contestati e non riparati secondo quanto previsto al precedente capoverso.



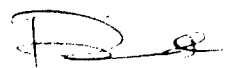
- 28.3 In caso di trasferimento anticipato delle strutture al Comune di Milano, come specificato al punto precedente, l'ADI sarà tenuta a corrispondere al Comune di Milano una somma pari al 25% (venticinque per cento) dei costi necessari per il suo adattamento ad altra attività di interesse generale, e comunque con un limite massimo dell'impegno dell'ADI determinato in € 150.000,00 (euro centocinquantamila e zero centesimi). A garanzia di detto obbligo, ADI si impegna a costituire a favore del Comune, entro il termine di inizio delle attività come regolato dal precedente art. 27.2, garanzia fideiussoria assicurativa o bancaria pari all'importo massimo sopra citato – da rivalutarsi sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo con cadenza almeno biennale - a prima richiesta e con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con un termine di almeno 30 (trenta) giorni.

PARTE TERZA

MODALITA' DI GESTIONE DEL PARCHEGGIO INTERRATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE E IN ASSERVIMENTO ALL'USO PUBBLICO

ARTICOLO 29 - OGGETTO E MODIFICHE DELLE CONDIZIONI

- 29.1 La parte terza della presente convenzione ha per oggetto le modalità di gestione del parcheggio di cui al precedente art. 10.3 lett. a), asservito all'uso pubblico ai sensi del precedente art. 6.3, in regime di diritto di superficie in capo alla società I.P.V. s.p.a. ai sensi del precedente art. 5.2 lett. a) e localizzato nel sottosuolo dell'area oggetto di cessione al Comune di Milano ai sensi del precedente art. 4.1 lett. a).
- 29.2 In coerenza con il precedente art. 19.3, le obbligazioni assunte dalla società I.P.V. s.p.a. ai sensi della Parte terza del presente atto si intenderanno trasferite agli aventi causa della stessa a qualsiasi titolo.
- 29.3 Le parti convengono, peraltro, che le condizioni della presente Parte Terza possano essere concordemente modificate, su richiesta di una delle Parti, in relazione a cause di forza maggiore e mutamenti imprevedibili, nonché a fatti e/o provvedimenti legislativi o regolamentari, anche di natura locale, che vietino o rendano particolarmente limitato il transito veicolare nella zona e riducano il conseguente accesso al parcheggio ovvero in adesione alle iniziative e programmi promossi dal Comune stesso in materia di mobilità e volti ad uniformare e promuovere l'utilizzo delle strutture di parcheggio pubbliche o private asservite ad uso pubblico. In tal caso si dovrà provvedere a stipulare nuova convenzione integrativa o modificativa



dei presenti accordi, tenendo in considerazione sia il Piano economico-finanziario preventivo (qui allegato sotto la lettera "M"), sia l'andamento economico della gestione del parcheggio.

ARTICOLO 30 - MODALITA' DI APERTURA E CONNESSE PENALE E GARANZIA

30.1 La società I.P.V. s.p.a. si obbliga all'apertura al pubblico della struttura entro il termine massimo di 60 (sessanta) giorni dal conseguimento del relativo certificato di agibilità.

In caso di mancato rispetto del termine di apertura al pubblico della struttura di cui al primo comma del presente articolo, sarà applicata a carico della società I.P.V. s.p.a. ed introitata dal Comune di Milano, per ogni giorno di ritardo, una penale pari ad un importo di € 600,00 (euro seicento) e sino ad un importo massimo pari al 4% (quattro per cento) del valore di cui al precedente art. 10.3 lett. a).

A garanzia di detta penale, I.P.V. s.p.a. si impegna a costituire a favore del Comune, prima della comunicazione della data di ultimazione dei lavori, fideiussione assicurativa o bancaria pari all'importo massimo sopra citato, a prima richiesta e con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con un termine di almeno 30 (trenta) giorni.

30.2 Il parcheggio asservito dovrà risultare aperto tutti i giorni della settimana e per almeno 11 (undici) mesi all'anno, negli orari minimi che saranno stabiliti dall'Amministrazione in relazione alla tipologia di domanda di sosta rilevata nell'ambito di influenza del parcheggio e, comunque, con orario minimo dalle ore 8 (otto) alle ore 24 (ventiquattro).

30.3 Sarà, comunque, nella facoltà del Gestore, fermo restando il rispetto dell'orario minimo sopra indicato, prolungare gli orari di apertura e tenere aperto il parcheggio anche nel dodicesimo mese.

ARTICOLO 31 - MODALITA' DI UTILIZZO

31.1 Tenuto conto delle caratteristiche della domanda di sosta nella zona, il parcheggio asservito dovrà essere interessato dalla rotazione pubblica con tariffa oraria.

31.2 La società I.P.V. s.p.a. ha la facoltà, in relazione al rapporto domanda-offerta, di applicare forme di abbonamento mensile per una percentuale fino al 20% (venti per cento) dei posti auto oggetto della presente convenzione, durante le ore diurne e notturne.

31.3 All'Amministrazione Comunale è riservato il potere di controllare l'applicazione corretta delle percentuali sopra indicate e le modalità di abbonamento; la società

1
4 

I.P.V. s.p.a., a sua volta, sarà tenuta ad esibire la documentazione relativa alle persone giuridiche e fisiche che risultano abbonate.

ARTICOLO 32 - TARIFFE

- 32.1 La tariffe massima per la rotazione oraria è stabilita in € 2,40 (euro due e quaranta centesimi) IVA inclusa e, per gli abbonamenti mensili, in € 150 (euro centocinquanta) IVA inclusa.
- 32.2 Qualsiasi modifica agli importi tariffari così determinati, anche per brevi periodi o per ragioni contingenti dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento della richiesta scritta.
- 32.3 Le tariffe praticate dovranno essere esposte al pubblico in modo ben visibile mediante l'esposizione di appositi cartelli all'ingresso del parcheggio.
- 32.4 Resta ferma la facoltà della Società di aggiornare annualmente le tariffe del parcheggio asservito, senza necessità di ottenere la preventiva approvazione del Comune, nel limite massimo rappresentato dall'andamento del costo della vita rilevato dall'indice ISTAT prezzi al consumo FOI (Famiglie, Operai, Impiegati), dandone comunque tempestiva comunicazione al Comune. Come riferimento per l'aggiornamento dovrà essere utilizzato il valore dell'indice relativo al terzo mese antecedente a quello in cui si ipotizza di effettuare la revisione delle tariffe. Le tariffe così adeguate saranno arrotondate al decimo di Euro superiore.

ARTICOLO 33 - ASSICURAZIONE

- 33.1 La società I.P.V. s.p.a. dovrà provvedere a stipulare, a proprie cure e spese e prima dell'apertura al pubblico del parcheggio, tutte le polizze assicurative previste dalla normativa vigente per lo svolgimento del servizio. In particolare è fatto obbligo di assicurare il parcheggio e le macchine in deposito contro i rischi dell'incendio, scoppio, crollo e responsabilità civile. Il capitale assicurato deve essere pari almeno al valore di ricostruzione dell'immobile. In caso di distruzione totale o parziale della struttura, la società I.P.V. s.p.a. s'impegna a destinare quanto riscosso alla ricostruzione del parcheggio ad uso pubblico ovvero ad indennizzare il Comune in relazione agli obblighi assunti convenzionalmente e, comunque, in modo da garantire il rispetto della dotazione di attrezzature di interesse generale prevista dal P.I.I.

La Società consegnerà al Comune copia delle relative polizze entro il termine di apertura al pubblico della struttura.

ARTICOLO 34 - MANUTENZIONE

1
F

- 34.1 La società I.P.V. s.p.a. dovrà mantenere a proprie totali cura e spese il parcheggio asservito, gli impianti e gli spazi comuni di proprietà superficiaria privata funzionali alla piena operatività della struttura asservita nelle normali condizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria atte a consentire l'effettivo uso pubblico del parcheggio. Il Comune di Milano, a mezzo di propri tecnici, avrà facoltà di eseguire accertamenti sullo stato del parcheggio asservito periodicamente e quando lo ritenga più opportuno.
- 34.2 Nel caso in cui dovessero rendersi necessari dei lavori per il mantenimento dell'agibilità del parcheggio asservito (compresi gli adeguamenti a normative sopravvenute), la società I.P.V. s.p.a. dovrà provvedere tempestivamente al fine di garantire sempre l'operatività della struttura asservita ad uso pubblico.
- 34.3 A tal fine il Comune – in caso di inadempienza della società I.P.V. s.p.a. – previa diffida ad adempiere entro un termine prefissato, nel caso in cui la Società ometta di eseguire anche parzialmente i lavori, provvederà direttamente ponendo a carico della società I.P.V. s.p.a. gli oneri sostenuti e i danni eventualmente derivati.
- 34.4 La chiusura della struttura per mancata manutenzione è da intendersi chiusura ingiustificata del parcheggio ad uso pubblico e comporta l'applicazione delle penali successivamente individuate.
- 34.5 Al termine del periodo di gestione, coincidente con il termine di durata del diritto di superficie di cui al precedente art. 5.2 lett. a), la struttura dovrà essere consegnata al Comune di Milano, con apposito verbale di consegna, in perfetto stato di conservazione sia nelle parti edilizie sia nella dotazione impiantistica, fatto salvo comunque lo stato di vetustà nel quale si trova e il normale deterioramento dovuto all'uso, e senza che il Comune sia tenuto a riconoscere alla società I.P.V. s.p.a. o suo avente causa alcun indennizzo e/o compenso per eventuali investimenti effettuati nel corso della durata del diritto di superficie.
- 34.6 A garanzia degli specifici obblighi assunti nel presente articolo, la società I.P.V. s.p.a. si impegna a presentare, entro il termine di apertura al pubblico della struttura come regolato dal precedente art. 30.1, fideiussione assicurativa o bancaria, per un importo che verrà stimato dal competente Settore comunale a partire da quanto previsto nel citato Piano economico-finanziario preventivo (qui allegato sotto la lettera "M"), a prima richiesta e con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con un termine di almeno 30 (trenta) giorni. La suddetta garanzia avrà validità quinquennale e sarà rinnovata per periodi di analoga durata, e di volta in volta rivalutata, con cadenza annuale, sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo.

1
Bor

Qualora la società I.P.V. s.p.a., non dovesse effettuare gli interventi di manutenzione di cui al presente articolo, il Comune provvederà ad escutere gli importi dovuti direttamente dalla fideiussione di cui al precedente capoverso con obbligo per la società I.P.V. s.p.a., di reintegrarla nei successivi 30 giorni per l'importo sopra individuato.

ARTICOLO 35 - SEGNALETICA DI INDIRIZZAMENTO

- 35.1 Nel caso in cui il Comune istituisse ed attivasse il Progetto d'indirizzamento ai parcheggi per la gestione della segnaletica di indirizzamento alle strutture di uso pubblico e il relativo Centro di Controllo, la società I.P.V. s.p.a. s'impegna per sé o per suoi aventi causa ad aderire al progetto stesso e a sottoscrivere la relativa convenzione con il Comune. A tal fine la Società si impegna a fornire i dati necessari per il funzionamento del sistema d'indirizzamento (stato di occupazione, modalità di esazione, etc.).
- 35.2 Fatto salvo quanto sopra previsto, la società I.P.V. s.p.a. dovrà provvedere all'installazione e al mantenimento, a proprie cure e spese, in prossimità dell'accesso al parcheggio e nelle vie adiacenti, di appositi segnali di individuazione e di indirizzamento al parcheggio, previa autorizzazione del Comune.
- 35.3 All'imbocco dell'accesso al parcheggio dovrà essere collocato un cartello, ben visibile, riportante: le modalità di accesso, le tariffe e l'orario di apertura del parcheggio d'uso pubblico.

ARTICOLO 36 - UNITA' DI CONTROLLO E DI ACCESSO

- 36.1 Al fine di armonizzare ed uniformare, per quanto possibile, le modalità di uso delle diverse tipologie di parcheggi pubblici o asserviti ad uso pubblico, presenti nel territorio cittadino, il Comune si riserva di chiedere alla società I.P.V. s.p.a. l'installazione di unità di controllo ingresso/uscita che renda possibile l'accesso anche agli utenti in possesso di "schede prepagate" rilasciate dal gestore.
- 36.2 In tal caso, detta unità dovrà permettere all'Amministrazione Comunale un controllo in tempo reale della situazione di occupazione del parcheggio relativamente ai posti auto asserviti mediante videata "stampata" riportante il numero di posti occupati e i relativi "documenti" che ne danno titolo o mediante altri sistemi indicati dall'Amministrazione.

ARTICOLO 37 - PENALI PER INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE

37.1 Il Comune, a mezzo della Polizia Municipale, avrà facoltà in ogni momento di verificare il corretto adempimento delle obbligazioni definite nella presente convenzione.

37.2 Per gli inadempimenti agli obblighi stabiliti nella presente convenzione sono individuate le penali di seguito riportate:

- **mancato rispetto della tariffa oraria convenzionale:** per ogni autovettura che sarà rinvenuta depositata negli spazi asserviti il giorno dell'accertamento verrà applicata una penale pari a 25 (venticinque) volte la tariffa per le ore di rotazione giornaliera;
- **mancato rispetto della tariffa abbonamento:** per ogni autovettura risultante nell'area abbonati riscontrata il giorno dell'abbonamento, verrà applicata una penale pari a 25 (venticinque) volte la tariffa di abbonamento convenzionale;
- **ingiustificata chiusura:** per ogni giorno di ingiustificata chiusura dell'intero parcheggio (o anche di un solo piano) accertato tramite i controlli della Polizia Municipale, verrà applicata una penale pari a 10 (dieci) volte il valore della tariffa giornaliera (risultante moltiplicando la tariffa oraria per le ore di apertura minima del parcheggio) per il numero dei posti auto asserviti.

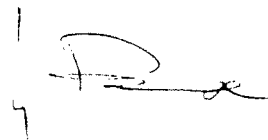
37.3 Nel caso in cui la società I.P.V. s.p.a. non assicuri l'effettiva destinazione all'uso pubblico dei posti auto asserviti, il Comune potrà pretendere, sia in via amministrativa sia avvalendosi dei mezzi di tutela ordinari, l'esecuzione in forma specifica delle obbligazioni assunte convenzionalmente fino a quando l'uso pubblico non sarà ripristinato con le modalità definite dalla presente convenzione.

37.4 In caso di persistenza o di reiterazione di inadempienze manifeste tali da pregiudicare il continuativo funzionamento del parcheggio, il Comune di Milano ha facoltà di risolvere la Terza Parte della presente convenzione e la società I.P.V. s.p.a., o suo avente causa, sarà obbligata a trasferire, gratuitamente, la proprietà di tutta la struttura al patrimonio del Comune di Milano.

ARTICOLO 38 - CESSIONE DELLA ATTIVITA' DI GESTIONE

38.1 Il Comune fin d'ora consente che la società I.P.V. s.p.a., sostituisca a sé un terzo nei rapporti derivanti dalla presente Parte Terza, in seguito alla cessione in tutto o in parte della proprietà superficiaria e/o della gestione del parcheggio asservito, precisando che la sostituzione diverrà efficace nei confronti del Comune stesso dal momento in cui verrà comunicata per iscritto.

38.2 La società I.P.V. s.p.a. rimane comunque solidalmente obbligata nei confronti del Comune di Milano per l'esatto e completo adempimento delle obbligazioni collegate



alla gestione, fino a quando il soggetto acquirente non avrà presentato, a proprio nome, la garanzia prevista dal successivo art. 39.

ARTICOLO 39 - GARANZIA FIDEJUSSORIA SULLE PENALI PER INADEMPIMENTO

- 39.1 A garanzia delle penali previste al precedente art. 37.2, con la presente convenzione la società I.P.V. s.p.a., si impegna a costituire a favore del Comune, per tutta la durata della gestione, garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria pari al 10% dei costi di gestione operativa relativi ai primi 5 (cinque) anni del Piano economico-finanziario preventivo citato, a prima richiesta e con esclusione dell'obbligo di preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di 30 (trenta) giorni per gli adempimenti. La suddetta garanzia avrà validità quinquennale e sarà rinnovata per periodi di analoga durata, e di volta in volta rivalutata sulla base degli indici ISTAT dei prezzi al consumo, a coprire l'intero periodo di durata del diritto di superficie. In caso di gestione non corretta o violazione degli obblighi assunti dal proprietario superficiale o suo avente causa, il Comune di Milano potrà liberamente escutere la fidejussione, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi per raccomandata con almeno un termine di trenta giorni per gli adempimenti. Decorso tale termine, potrà effettuarsi la rivalsa diretta nei confronti dell'ente che ha rilasciato la fidejussione. I relativi importi saranno utilizzati dal Comune di Milano per l'esecuzione delle attività non svolte dal concessionario o suo avente causa. In caso di escussione della garanzia la stessa dovrà essere reintegrata a cura del proprietario superficiale o suo avente causa.
- 39.2 In caso di cessione della gestione del parcheggio asservito a terzi aventi causa della società I.P.V. s.p.a., il soggetto subentrante nella gestione dovrà costituire nuova polizza fideiussoria che sostituirà integralmente quella precedente. Dal momento in cui il subentrante avrà prestato la garanzia fideiussoria di cui al punto precedente, la società I.P.V. s.p.a. sarà liberata dalle obbligazioni derivanti dalla presente Parte Terza della convenzione in oggetto.
- 39.3 Qualora il Comune dovesse riscontrare gli inadempimenti di cui al precedente art. 37, lo stesso provvederà ad escutere gli importi dovuti direttamente dalla polizza fidejussoria di cui al precedente capoverso con obbligo per la società I.P.V. s.p.a., di reintegrarla nei successivi 30 giorni per l'importo sopra individuato.



PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 40 – SPESE E TASSE

- 40.1 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e dipendenti dalla presente convenzione sono a carico della società I.P.V. s.p.a., e dei suoi 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 della società I.P.V. s.p.a. tutte le spese relative alle operazioni di cui al precedente art. 9.3.
- 40.2 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 41 – DICHIARAZIONI AI SENSI DEL D.P.R. n. 380/2001

- 41.1 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.
- 41.2 La società I.P.V. s.p.a. dichiara, in proposito, che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente alla data del rilascio del suddetto certificato.

ARTICOLO 42 – FORO DELLE CONTROVERSIE

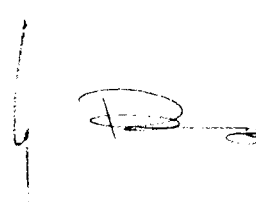
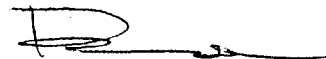
- 42.1 Per tutte le controversie che dovessero insorgere relativamente al rispetto delle clausole e condizioni della presente convenzione e che non si siano potute definire in via amministrativa, il Foro competente è quello di Milano.

Letto, confermato e sottoscritto.

Milano, **gennaio 2011**

13 GEN. 2011

Immobiliare Porta Volta S.p.A.
L'Amministratore Delegato





**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
Servizio Strumenti per lo Sviluppo Urbano**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO - IN VARIANTE AL P.R.G.
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA
N. 29471 IN DATA 26.02.1980 - AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO
2005 N. 12 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE
LE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49, VIA PROCACCINI 1/3.**

(Codice tavola: 2097/01/A/10/12)

ORIGINALE

**DIREZIONE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI
ESECUTIVI PER L'EDILIZIA**

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

IN ATTI: 966381/2010

SI ATTESTA CHE IL PRESENTE DOCUMENTO

E' COMPOSTO DI N° 17 FACCIAE.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. *Adriano Rossi*

Stesura originale a cura dell'arch. Marco Porta con l'arch. Dhebora Casta
FEBBRAIO 2010

Primo aggiornamento a cura dell'avv. Giovanni Guerra con l'arch. Dhebora Casta
DICEMBRE 2010

INDICE

	Premessa	pag. 3
CAP.	1. Identificazione dell'ambito di intervento	pag. 3
CAP.	2. Strumenti urbanistici vigenti	pag. 5
	2.1 Rapporto con il P.R.G. vigente	pag. 5
	2.2 Piano di Governo del Territorio adottato	pag. 6
	2.3 Rapporto con il P.T.C.P.	pag. 7
	2.4 Vincoli	pag. 7
CAP.	3. Inquadramento dell'area di intervento	pag. 8
	3.1 Caratteri costitutivi dell'ambito	pag. 8
	3.2 La programmazione urbanistica di riferimento	pag. 8
CAP.	4. Contenuti del programma	pag. 9
	4.1 Obiettivi della trasformazione	pag. 11
	4.2 Rapporto con il quadro normativo di riferimento	pag. 13
	4.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente	pag. 16
Allegato	n. 1 Elenco elaborati	pag. 17

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. 93**, presentato in forma di proposta definitiva in data 19.3.2008 all'Amministrazione Comunale dalla società "Immobiliare Porta Volta s.p.a." ai sensi della L.R. 12/05 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.

1. IDENTIFICAZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

AREE DI PROPRIETA' PRIVATA – PERIMETRO PII PROPRIAMENTE DETTO		
Area di via Ceresio (Isolato 1)		
Zona di decentramento:		8
Via, n. civico:		Ceresio, 7/9
Foglio catastale n.:	Foglio	264
	Mappali	119, 121, 123, 128, 129, 130, 131, 135, 161, 180
Foglio di carta tecnica comunale:		F – 7
Superficie catastale	Mq.	10.501
Area di via Bramante (Isolato 2)		
Zona di decentramento:		8
Via, n. civico:		Bramante, 49
Foglio catastale n.:	Foglio	264
	Mappali	51, 52, 53, 54, 55, 64, 69

Foglio di carta tecnica comunale:		F – 7
Superficie catastale	Mq.	5.494
Area di via Procaccini (Isolato 3)		
Zona di decentramento:		8
Via, n. civico:		Procaccini, 1/3
Foglio catastale n.:	Foglio	264
	Mappali	6, 7
Foglio di carta tecnica comunale:		F – 7
Superficie catastale	Mq.	15.310
Superficie complessiva del PII	Mq.	31.305
Il Programma prevede altresì opere di urbanizzazione funzionali alla trasformazione urbanistica ed edilizia dell'ambito, su aree esterne al perimetro del PII propriamente detto, inerenti le sedi stradali delle vie Procaccini, Niccolini, Fioravanti, Bramante, Ceresio e del piazzale del Cimitero Monumentale, come disciplinate dalla convenzione attuativa. Si precisa che dette aree risultano in parte interne al perimetro della variante relativa al Programma e in parte esterne alla medesima.		

Ferma restando la superficie del PII propriamente detto (pari a mq. 31.305), l'area oggetto di variante di cui al presente Programma, ha un'estensione complessiva di 33.911 mq. circa; detta superficie, è parte della zona SS b11/2 così come individuata nel PRG vigente, e comprende le semisedi stradali (via Procaccini, via Niccolini, via Fioravanti, via Bramante) già aperte al pubblico transito, contermini alle aree di proprietà privata sopra descritte.

Su queste aree già destinate a sedi stradali, interne al perimetro della variante relativa al Programma, e sulle aree a sedi stradali esterne a detto perimetro, la proposta di PII prevede opere di urbanizzazione oggetto di impegni convenzionali.

Si precisa inoltre che l'area oggetto di variante pari a mq. 33.911 non include una porzione di area di proprietà privata (pari a mq. 420), ricompresa in zona omogenea B di Recupero R 1.5, per la quale il Programma prevede l'attuazione secondo le previsioni di PRG.

L'area di proprietà privata oggetto di PII, avente una superficie complessiva di mq. 31.305, è suddivisa in tre isolati distinti ed è localizzata nel quadrante nord-ovest di Milano, a ridosso del Cimitero Monumentale e a nord del Parco Sempione.

Le aree interessate dal Programma risultano occupate da fabbricati (capannoni, impianti, laboratori, magazzini ed edifici ad uso uffici), già facenti parte del complesso per la fornitura di energia elettrica Enel e, per la gran parte, attualmente dismessi.

La s.l.p. esistente nell'intero complesso è pari a circa 37.681 mq (dati derivati dalla Relazione tecnico illustrativa di cui all'allegato 1).

2. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E VINCOLI

2.1 Rapporto con il PRG vigente

Zona omogenea / destinazione funzionale:	B1 (art. 19 delle N.T.A.) / SS b 11/2 (art. 43 delle N.T.A. "Aree per servizi speciali")	mq. 33.991
	B di Recupero R 1.5 (artt. 19 bis e 19 ter delle N.T.A.) / R (art. 27 delle N.T.A.)	mq. 420*
Foglio di P.R.G.:	E, F – 7, 8	
Superficie complessiva:		mq. 34.411
di cui:	in variante al PRG vigente	mq. 33.991
	in attuazione del PRG vigente	mq. 420
*La modalità di intervento ammessa dalla zona B di Recupero R 1.5 comprende tutti gli interventi e il Progetto Guida prescrive il "rispetto delle caratteristiche ambientali del contesto". L'azzoneamento del PRG vigente prevede la destinazione residenziale (R).		

L'area in oggetto è compresa nel P.R.G. vigente, approvato con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 del 26.2.1980, per larga parte in zona omogenea B1 (art. 19 delle N.T.A.), con destinazione funzionale SS (art. 43 delle N.T.A. – Aree per servizi speciali) e per una piccola porzione in zona omogenea B di Recupero R 1.5 (artt. 19 bis e 19 ter delle N.T.A.) con destinazione funzionale R (art. 27 delle N.T.A.).

L'area complessiva del Programma, come già richiamato, è suddivisa in tre isolati.

L'isolato 1 confina a nord con il piazzale del Cimitero Monumentale, a sud con altre proprietà private, ad est con viale Ceresio e ad ovest con altre proprietà privata (sede centrale Enel) e via Bramante. L'isolato 2 confina a nord con il piazzale del Cimitero Monumentale, a sud con via Fioravanti, ad est con via Bramante e ad ovest via Niccolini. L'isolato 3 confina a nord con via Procaccini, a sud e ovest con altre proprietà private, ed est con via Niccolini.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 548 del 1991, veniva approvato un Piano Particolareggiato (oggi decaduto) che includeva l'intera superficie della zona funzionale SS b 11/2 sede ENEL e si poneva in attuazione rispetto alle funzioni ed agli indici urbanistici definiti dalla Variante n. 44, approvata dalla G.R.L. in data 4.6.1986, n. 9838, istitutiva di detta zona SS (s.l.p. massima di 42.150 mq nel caso di demolizione e ricostruzione anche parziale di edifici esistenti, e cessione minima di aree per urbanizzazioni secondarie pari a mq 14.700).

Con nota 18.9.1991 della Regione Lombardia (prot. N. Q1.2001.0026664), l'area di viale Ceresio 7/9 – Enel s.p.a. è stata inserita nell'anagrafe dei siti da bonificare (con il n. 1905) di cui al comma 12 dell'art. 12 D.L. n. 22/97.

Per l'ambito urbano di riferimento, più esteso dell'area in esame, il P.R.G. vigente definisce diverse destinazioni d'uso che comprendono zone residenziali, zone di pianificazione

disciplinate da altri strumenti attuativi, zone per servizi ed impianti tecnologici, zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale e zone per spazi pubblici a parco, per il gioco, e sport a livello comunale.

Dalla lettura del P.R.G. vigente si evidenzia come quest'area, azionata a "Aree per servizi speciali", sia inserita in un contesto centrale della città, caratterizzato da tessuti urbani consolidati a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale al piede degli edifici.

2.2 Piano del Governo del Territorio adottato

Si evidenzia che è in corso di approvazione il Piano del Governo del Territorio, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14.07.2010.

La maggior parte dell'area interessata dal Programma Integrato d'Intervento è ricompresa, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), in parte preponderante, inserita nel Tessuto Urbano di Recente Formazione (TRF) e compresa nell'Ambito contraddistinto da un Disegno urbanistico Riconoscibile (ADR), in parti residue, inserite nel Tessuto di Antica Formazione (NAF) e, per una sola porzione residua, altresì, in zona omogenea B di Recupero R 1.5.

All'interno dei NAF sono consentiti "interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, sostituzione edilizia, completamento e nuova costruzione, per gli immobili di cui all'art. 12, comma 2, lett. e)."

All'interno del **Documento di Piano**, nella carta di sensibilità del paesaggio (D02) l'area oggetto di variante è per lo più compresa nell'ambito del Piano Beruto, mentre le parti residue sopradescritte sono individuate come nucleo centrale di antica formazione; il Piazzale del Cimitero Monumentale, comprese le aree a parcheggio e a strade, sono indicate come "componenti di verde che strutturano la forma urbana".

Nell'allegato 4 del medesimo documento, è indicato il Raggio Verde che percorre via Ceresio in direzione cavalcavia Farini, mentre è prevista una mobilità ciclo – pedonale che da Piazzale di Cimitero Monumentale si dirige verso via Cenisio.

Nel **Piano delle Regole**, la tavola riguardante i vincoli amministrativi e per la difesa del suolo, individua un elettrodotto interrato della Centrale Enel ancora oggi attiva, al di sotto di via Ceresio e che confluisce all'interno dell'area della Centrale adiacente al Programma. Parte dell'ambito della variante (isolato 2 e isolato 3), invece, viene interessato direttamente dal vincolo zona di rispetto cimiteriale (Cimitero Monumentale), individuata a seguito di decreto del Prefetto della Provincia di Milano in data 26.9.1958.

Il **Piano dei Servizi** restituisce quali sono i servizi comunali alla persona esistenti nell'intorno del Programma; il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità evidenziano il progetto della linea metropolitana 5; per quanto riguarda l'accessibilità inerente le reti del trasporto pubblico, l'area risulta direttamente accessibile dalle stazioni esistenti e programmate. Nell'allegato 4 dello stesso documento, vengono riportati i collegamenti ciclo – pedonali e il tracciato del Raggio Verde come rappresentati nell'allegato 4 del Documento di Piano e già sopra descritti.

2.3 Rapporto con il PTCP

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato il 14.10.2003 con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55:

- nella tavola 2/g “Difesa del suolo” individua l’isolato 1 dell’area in esame come “Area con bonifica certificata” (art. 48 delle N.T.A.). In particolare per tali aree, ai sensi del citato art. 48, sono state attivate procedure previste dall’art. 17 del D.lgs. 22/97 del D.M. 471/99 a causa di un potenziale o reale pericolo di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee. Relativamente a tali aree dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nel progetto di bonifica redatto ai sensi del D.M. 471/1999, quelle contenute nel provvedimento di approvazione del progetto (art. 17, comma 8 del D.lgs. 22/1997) e le prescrizioni contenute nella certificazione provinciale di completamento degli interventi di bonifica rilasciata ai sensi dell’art. 17, comma 8 del D.lgs. 22/97 e dell’art. 12, comma 2 del D.M. 471/99, tra le quali quella che impone, nel caso di un’eventuale mutamento di destinazione d’uso dell’area rispetto a quella prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente, che comporti valori di concentrazione limite accettabili più restrittivi, l’impegno di procedere ai sensi di quanto previsto all’art. 17, comma 13 del citato Decreto Legislativo;
- nella tavola 3/g “Sistema Paesistico Ambientale” l’isolato 1 e parte dell’isolato 2 dell’area in esame rientrano negli “Ambiti ed elementi di interesse storico e paesaggistico”, alla voce “Centri storici e nuclei di antica formazione (art. 36 delle N.T.A.). In particolare all’art. 36, comma 3, è previsto che all’interno del perimetro del centro storico e dei nuclei di antica formazione si applichino le norme e le procedure urbanistiche definite dalle norme regionali e, ai sensi dell’art. 4 (secondo il quale le prescrizioni indirette non sono immediatamente precettive ma hanno valore di indirizzi per la pianificazione comunale), le seguenti disposizioni:
 - le norme edilizie sono integrate da specificazioni per il mantenimento dei caratteri di tipicità dell’edilizia locale, quali componenti architettoniche, materiali di finitura, colori, pavimentazioni esterne;
 - sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l’equilibrio del complesso e la sua struttura;
 - gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l’inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico – funzionali, che per quelli architettonico – espressivi;
 - la destinazione d’uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell’interesse storico;
 - gli assi stradali che hanno determinato l’impianto originario devono essere evidenziati.

2.4 Vincoli

Porzioni minime delle aree comprese negli Isolati 2 e 3 citati ricadono all’interno dei limiti della zona di rispetto cimiteriale (Cimitero Monumentale), individuata a seguito di decreto del Prefetto della Provincia di Milano in data 26.9.1958 e confermata dal citato P.G.T. adottato.

L'area non risulta vincolata ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e, ai fini dell'applicazione delle N.T.A. del P.R.G. vigente, risulta interna al perimetro del Centro Edificato, così come delimitato ai sensi dell'art. 18 della L. n. 865/71.

3. INQUADRAMENTO DELL'AREA DI VARIANTE

3.1 Caratteri costitutivi dell'ambito

L'area in esame, localizzata appena al di fuori del perimetro del centro storico, è compresa in un contesto urbano di tessuti consolidati.

L'ambito di riferimento è caratterizzato da una presenza significativa di insediamenti residenziali concentrati ad ovest, sud ed est dell'area, mentre la parte a nord dell'area è caratterizzata da un tessuto misto di funzioni a carattere prevalentemente pubblico (Fabbrica del Vapore, Caserma dei Vigili del Fuoco, Deposito ATM dei Tram, Cimitero Monumentale, uffici amministrativi, Piccola Scuola di Circo, aree a verde e aree cani).

Il tessuto residenziale è connotato da tipologie e modalità insediative che per la maggior parte hanno caratteristiche del tessuto "storico", con edifici a cortina di altezze contenute, che si affacciano direttamente su strade, che risultano spesso costituite da un unico senso di marcia ad una sola corsia.

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

Il sistema delle infrastrutture è caratterizzato dalla direttrice denominata "via del Nord" che risulta un importante asse di collegamento viario Est – Ovest.

Dal punto di vista del trasporto pubblico l'area risulta servita, nell'arco di 200 metri, dalle linee urbane di superficie 7, 12, 14, 29-30 (oggi linea bus 37), 43 che consentono il collegamento con il sistema delle metropolitane esistenti.

Per quanto riguarda il sistema del verde l'area è situata nei pressi del Parco Sempione.

Dal punto di vista delle reti di urbanizzazione primarie, che sono presenti nelle immediate vicinanze, la zona risulta dotata di: fognatura e acquedotto (con necessità, tuttavia, di interventi di potenziamento), energia elettrica, illuminazione pubblica, gas.

3.2 La programmazione urbanistica di riferimento

Per questa parte di Milano e nelle vicinanze del PII in oggetto, gli interventi pianificati e programmati riguardano per lo più le ex zone B2, ora zone omogenee B di Recupero. Come già evidenziato, nello specifico l'area fa parte per una piccola porzione della R 1.5 ed è adiacente alle R 1.7, R 9.15 e R 9.16.

A sud dell'area oggetto di Programma è prevista la riqualificazione dell'ambito che si attesta lungo i viali Crispi, Montello, Pasubio; su tali aree è in corso di approvazione una proposta di PII. Tale intervento attua le previsioni della Zona B di Recupero R 1.7 e prevede la ricucitura del tessuto urbano interrotto e frammentario attraverso la dismissione e la demolizione delle attività commerciali in essere (distributori di benzina, serre, magazzini, autolavaggio) e la realizzazione di due nuovi edifici di cortina lungo viale Montello e viale Pasubio adibiti a uffici con spazi

commerciali e di ristoro a piano terra, oltre a spazi a verde e destinati alla mobilità ciclopeditonale di connessione tra i vicini ambiti urbani e le presenze monumentali all'intorno. Completa il progetto la realizzazione, a cura e spese dell'Operatore privato, di un nuovo edificio pubblico destinato ad ospitare attività culturali. Il progetto delle aree non edificate potrà inoltre contribuire all'attuazione dei Raggi Verdi (in particolare il Raggio Verde n. 8, che collega il Parco Sempione con il Parco Nord e il Raggio di Cintura), che connettono il centro città con le ampie aree verdi limitrofe.

A sud dell'area oggetto di variante è in fase di realizzazione la pedonalizzazione di via Paolo Sarpi e in via Montello è prevista la realizzazione in project financing di un parcheggio pubblico pluripiano compreso nell'ambito P.C.C. n. 10 della Variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 11.12.2008, istitutiva nello specifico della zona B di Recupero R 1.7.

Più a nord del Cimitero Monumentale, lungo lo scalo Farini è in fase di attuazione il PII Delfico (convenzione stipulata il dicembre 2007), che prevede la realizzazione di edilizia residenziale libera e convenzionata, e una quota di funzioni commerciali.

Per quanto riguarda le infrastrutture è in costruzione la realizzazione della linea Metropolitana 5, che dovrebbe essere completata entro il 2015 e che prevede una fermata adiacente all'ambito di intervento.

Lungo via Ceresio, è previsto il passaggio del Raggio Verde n. 8 (che collega il Parco Sempione con il Parco Nord).

4. CONTENUTI DEL PROGRAMMA

La superficie del PII propriamente detto è pari a mq. 31.305, parte in variante e parte in attuazione, come anticipato al capitolo 1; da tale superficie, è stata stralciata un'area pari a mq. 5.319 in applicazione e secondo le regole dettate dal paragrafo 231.7 del DDI 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, vigente alla presentazione della proposta definitiva (ai sensi del paragrafo 28 della revisione del Capitolo X, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008 n. 53).

La superficie territoriale a cui viene applicato l'indice di Utilizzazione Territoriale è pertanto pari a mq. 25.986. Tale indice UT, ai sensi del paragrafo 231-2 lettere (b) e (d) del DDI citato, è pari a 0,75 mq./mq.

Il P.I.I. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione su aree interne e su aree esterne al suo perimetro, ad esso correlate (prolungamento della rete fognaria, sostituzione/nuova posa della rete dell'acquedotto, risagomatura di via Fioravanti e Niccolini, realizzazione di tratto del Raggio Verde n. 8 con risistemazione di via Ceresio).

La realizzazione di tali opere è stata richiesta dall'Amministrazione comunale all'interno della procedura negoziale finalizzata anche al bilanciamento delle risorse economiche relative alla proposta di Programma e con riferimento alla necessità di riqualificazione dell'ambito urbano in cui si colloca la proposta di Programma, in particolare per le criticità relative al sistema della viabilità.

Dati del Programma Integrato di Intervento			
Zona di pianificazione integrata disciplinata dal P.I.I. n. 93		mq	33.991
di cui:	già a sedi stradali incensite	mq	3.106
Zona B di Recupero R 1.5 (in attuazione)		mq	420
Capacità edificatoria e articolazione della s.l.p. del PII			
Superficie del PII		mq	31.305
Superficie oggetto di stralcio*		mq	5.319
Superficie territoriale del PII		mq	25.986
Indice U.T.**		mq/mq	0,75
S.l.p. massima ammissibile			31.900,5
Totale s.l.p. massima di progetto		mq	31.900,5
di cui:	slp massima di nuova edificazione***	mq	19.489,5
	slp da mantenere oggetto di stralcio	mq	12.411
S.l.p. residenziale (nuova costruzione)		mq	12.886
di cui:	residenza convenzionata	mq	6.443
	residenza libera	mq	6.443
S.l.p. commerciale (nuova costruzione)	esercizi di vicinato	mq	1.400
S.l.p. ricettiva (nuova costruzione)		mq	5.203,5
S.l.p. terziaria e compatibili (sino a ristrutturazione edilizia)		mq	12.411
*Lo stralcio è calcolato secondo quanto indicato nel paragrafo 231.7 del D.D.I., secondo il rapporto di densità fondiaria massimo di 7 mc/mq (mq 12.411 x 3 / 7 = mq 5.319). **L'indice U.T. considerato è definito ai sensi del D.D.I. paragrafo 231.2 lettere (b), (c) e (d) e pertanto l'indice di utilizzazione territoriale (U.T.) massimo pari a 0,65 mq/mq risulta incrementato di 0,10 mq/mq in quanto il Programma presenta una quota di edilizia residenziale convenzionata pari al 50% della S.l.p. residenziale proposta. ***La slp massima di nuova edificazione è data dall'applicazione dell'indice U.T. pari a 0,75 alla superficie territoriale del Programma Integrato d'Intervento, escludendo l'area oggetto di stralcio (mq 25.986 x mq/mq 0,75 = mq 19.489,5).			
Verifica delle superfici da destinare a standard (paragrafo 228 D.D.I.)			
Standard dovuto			
Residenza	mq 12.886	X	80% = mq 10.309
Funzioni compatibili	mq 1.400	X	100% = mq 1.400
Funzioni ricettive	mq 5.203,5	X	100% = mq 5.203,5
Funzioni terziarie (Slp mantenute)	mq 12.411	X	100% = mq 12.411
Totale standard dovuto			mq 29.323,5
Standard reperito			
Cessione di aree destinate a piazza attrezzata pubblica			mq 2.940

Asservimento all'uso pubblico di parcheggio interrato	mq	8.555
Asservimento di aree destinate a piazza attrezzata	mq	5.950
Standard qualitativo – sede ADI	mq equivalenti	15.822
Cessione del sedime dell'edificio destinato a standard qualitativo	mq	3.540
Totale standard reperito*	mq	36.807
*La dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale dovuto per le nuove funzioni insediate, pari a mq 29.323,5, è assolta da cessione e asservimento per mq 20.985 e da uno standard qualitativo il cui valore è dato dal rapporto del valore di ristrutturazione dell'edificio (5.460.000 €) e il valore di monetizzazione (345,08 €/mq.) fissato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 9/97, come aggiornato dalla delibera di Giunta Comunale n. 816/03 e in ultimo aggiornato (al maggio 2010) con Determinazione Dirigenziale del Direttore Centrale Sviluppo del Territorio del 23.7.2010. La proposta prevede inoltre la cessione di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (mq 230).		

4.1 Obiettivi della trasformazione

La trasformazione proposta attraverso il P.I.I. in parziale variante al P.R.G. vigente, assume come obiettivi prioritari la riqualificazione ambientale, la ristrutturazione urbanistica e la conseguente rifunzionalizzazione di un'area dismessa in un contesto urbano centrale caratterizzato da realtà consolidate per lo più a carattere residenziale.

La proposta in oggetto favorisce quindi il completamento del tessuto edificato che si attesta lungo le vie Procaccini, Bramante, Ceresio attribuendo al lotto di intervento, potenzialità edificatorie residenziali, commerciali, terziarie e ricettive, contribuisce all'aumento degli spazi pubblici nel quartiere e alla realizzazione di un parcheggio pubblico (anche a servizio dell'isola pedonale di via Paolo Sarpi).

La trasformazione urbanistica proposta prevede la cessione di un'area destinata ad urbanizzazione secondaria, finalizzata alla realizzazione di piazza attrezzata pubblica (mq 2.940), e del sedime dell'edificio destinato a standard qualitativo, nonché la realizzazione di un parcheggio asservito all'uso pubblico, interrato e pluripiano (mq 8.555), e l'asservimento all'uso pubblico di un'area destinata a piazza attrezzata (mq 5.950).

Lo standard qualitativo (pari a 15.822 mq. equivalenti) previsto dal PII, consiste in un intervento di ristrutturazione di edificio liberty destinato a funzioni di interesse pubblico (nuova sede Associazione per Disegn Italiano (ADI) – Collezione Storica Compasso d'Oro, con spazi espositivi permanenti e temporanei per la promozione e la diffusione della cultura del design, anche ad utilizzo diretto da parte del Comune).

La quantità totale di mq 36.807, soddisfa il fabbisogno di standard indotto dal Programma.

Viene prevista poi la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria finalizzate al miglioramento della viabilità locale esistente (mq 230 circa) e la riqualificazione delle vie Niccolini, Fioravanti e Ceresio.

Il Programma prevede inoltre opere di urbanizzazione primaria anche su ulteriori tratti delle vie Procaccini, Niccolini, Bramante, Fioravanti, Ceresio e del Piazzale del Cimitero Monumentale.

Lungo la via Ceresio, da piazzale Baiamonti al ponte di via Carlo Farini, viene realizzato il Raggio Verde n. 8. Tale realizzazione permetterà la diretta connessione delle aree dell'intervento con il Parco Sempione, nonché la permeabilità degli isolati oggetto del PII attraverso il sistema di spazi pubblici, creati mediante la cessione e l'asservimento delle aree sopradescritte.

Il progetto planivolumetrico contenuto nella proposta di PII si articola su tre isolati, così come di seguito descritto:

- nell'isolato 1 è previsto il mantenimento degli edifici per una slp di mq 12.411 tramite interventi sino alla ristrutturazione edilizia e la realizzazione di uno spazio attrezzato a piazza asservita all'uso pubblico, demolendo un edificio attualmente al centro dell'isolato. Gli accessi pedonali alla piazza sono previsti dal piazzale Cimitero Monumentale, dalla via Ceresio e da via Bramante; quest'ultimo passaggio pubblico è costituito da una galleria d'inverno realizzata all'interno dell'edificio esistente "ex tram a cavalli" (sottoposto a ristrutturazione edilizia con l'esclusione di una demolizione dell'involucro) destinato a standard qualitativo, il cui sedime è previsto in cessione. Nel sottosuolo della piazza verranno realizzati dei parcheggi interrati privati il cui accesso carraio avverrà da via Ceresio;
- nell'isolato 2 vengono demoliti tutti i fabbricati oggi esistenti e su parte dell'isolato viene proposta la realizzazione di una struttura ricettiva di mq 5.203,5 di slp, costituita da un edificio in linea e da parcheggi pertinenziali interrati su due livelli il cui accesso è previsto da via Niccolini; tale edificio è localizzato in fregio alla via Fioravanti, così da poter cedere la restante area dell'isolato verso il piazzale del Cimitero Monumentale per la realizzazione di una piazza attrezzata pubblica. Al di sotto di questa, è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato asservito all'uso pubblico con accesso da via Niccolini. Gli accessi pedonali alla struttura alberghiera sono previsti sia dalla piazza pubblica che da via Fioravanti, sulla quale sarà realizzato il marciapiede oggetto di cessione di aree per urbanizzazioni primarie;
- nell'isolato 3 l'intervento prevede la realizzazione di due edifici residenziali. E' prevista la sostituzione dell'edificio esistente attestato lungo le vie Procaccini e Niccolini, attraverso la nuova costruzione di un edificio che, pur mantenendo di massima la sagoma, garantisca la permeabilità tra lo spazio pubblico e il giardino privato interno. Il corpo di fabbrica si sviluppa sempre a cortina ed è destinato a residenza convenzionata, al piede dell'edificio sono previsti alcuni locali destinati all'insediamento di funzioni compatibili con la residenza (esercizi commerciali di vicinato). L'edificio destinato ad ospitare l'edilizia residenziale libera è situato all'interno della corte, previa demolizione dei fabbricati esistenti, con un planivolumetrico a forma di "L" e con un'altezza che si riduce in alcuni punti dell'edificio per creare dei terrazzamenti. Nel sottosuolo, coincidente con il giardino privato, vengono realizzati i parcheggi pertinenziali con accessi carrai da via Procaccini e via Niccolini.

I parcheggi pertinenziali realizzati nel sottosuolo delle aree di concentrazione fondiaria degli interventi sono verificati rispetto alle quantità indicate sia dall'art. 41 sexies della legge 17.8.1942 n. 1150, sia dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, sia dall'art. 9.5 delle Norme di

Attuazione del Piano dei Servizi del PGT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 14.07.2010.

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 oltre il 65% circa della s.l.p. di nuova edificazione a residenza, per il 50% 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 tra cui la realizzanda linea 5 della metropolitana;
- 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 anche a verde (per quasi 8.000 mq. complessivi), nonché di percorsi pedonali che permettono la permeabilità tra gli isolati interessati dal PII e il collegamento con i previsti percorsi ciclabili; b) *promuovere interventi che migliorino la qualità degli spazi pubblici esistenti e della viabilità urbana* (punto 8) attraverso la realizzazione di alcuni percorsi ciclo-pedonali (tratto di Raggio Verde n. 8), interventi di riqualificazione della viabilità interessata dal Programma (in particolare via Niccolini e via Fioravanti), la realizzazione di un parcheggio interrato di uso pubblico per oltre 240 posti e la realizzazione del richiamato sistema di piazze attrezzate in connessione tra loro; c) *sostenere gli interventi rivolti alla valorizzazione di aree di carattere storico* (punto 10) – attraverso un intervento volto alla riqualificazione fisica e funzionale di edifici di valore architettonico realizzati nella prima metà del secolo scorso.

4.2 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 ai sensi della L.R. n. 12 del 11.03.2005 e successive modificazioni ed integrazioni e della relativa procedura di approvazione.

La trasformazione proposta assolve a tutti i presupposti richiesti dall'art. 87, comma 2 della legge regionale sopra richiamata, in quanto:

- prevede la realizzazione di un insediamento con pluralità di destinazioni e funzioni (residenza e funzioni compatibili con la stessa, attività ricettive e terziarie, ma anche realizzazione di spazi pubblici nonché la riqualificazione di un edificio asservito all'uso pubblico, parcheggio di uso pubblico e parcheggi privati pertinenziali) (comma 2 lett. a);
- prevede la realizzazione di un insediamento che integra diverse modalità gestionali (residenza libera e convenzionata) e diverse modalità di intervento (recupero, ristrutturazione, nuova edificazione); nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (riqualificazione di sedi stradali) e secondaria (realizzazione di nuovi spazi pubblici attrezzati e di un parcheggio di uso pubblico) che assumono importanza in quanto si sviluppano un sistema di spazi pubblici nella zona (comma 2 lett. b);
- riveste rilevanza territoriale dal punto di vista qualitativo poiché l'intervento incide sulla riorganizzazione dell'ambito urbano prevedendone la riqualificazione e cogliendo

l'occasione per la soluzione di problematiche urbanistiche con l'aumento della dotazione di spazi pubblici e all'inserimento di funzioni strategiche di tipo qualitativo (comma 2 lett. c).

Dal punto di vista dell'iter procedurale, l'approvazione del Programma Integrato di Intervento in variante al P.R.G. vigente segue la procedura di cui all'art. 14, commi 2, 3 e 4 della L.R. 12/05 successive modificazioni ed integrazioni come richiamato dall'art. 92, comma 8, della medesima legge regionale.

Con riferimento alla normativa di cui sopra e alla luce delle considerazioni espresse nei paragrafi precedenti della presente relazione, si evidenzia che:

- a) l'area oggetto di variante rientra in zona omogenea B1 come definita dalle N.T.A. del P.R.G. vigente all'art. 19 con destinazione funzionale SS b 11/2 (Aree per servizi speciali – art. 43 delle N.T.A.);
- b) le destinazioni residenziale, commerciale, ricettiva e terziaria proposte in variante alle previsioni del P.R.G. vigente sono finalizzate alla riqualificazione di un'area dismessa e risultano compatibili con le scelte generali di Piano, in quanto funzioni ammesse all'interno delle zone omogenee di riferimento.

In merito alla congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 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 del 50 % della s.l.p. residenziale complessiva, in edilizia residenziale convenzionata, 2) la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico in sottosuolo per oltre 240 posti auto, 3) la riorganizzazione della viabilità dell'area (calibri stradali e sensi di marcia), 4) la valorizzazione di immobili, seppur non vincolati, meritevoli di conservazione, anche attraverso la localizzazione di un servizio di interesse pubblico di rilevanza urbana, 5) l'esecuzione di interventi di bonifica (anche da amianto) secondo le normative vigenti, 6) la sistemazione di piazze attrezzate per la piena fruibilità pubblica di aree ad oggi dismesse e degradate, 7) la realizzazione di un consistente tratto del Raggio verde n. 8, parte di un più ampio progetto pianificatorio a scala urbana per favorire la mobilità lenta.

La variante comporta complessivamente una volumetria – calcolata nel rispetto degli indici di utilizzazione territoriale massima definiti dal citato Documento di Inquadramento ai paragrafi 231.5 e 231.2 lettere (b), (c) e (d) – 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 comuni superiori ai 200 mila abitanti.

L'intervento conseguente alla variante urbanistica comporta l'insediamento di n. 387 nuovi abitanti a cui corrisponde un recupero di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale che garantisce la dotazione di cui all'art. 90 della L.R. 12/2005, nonché la quantità minima prevista dal già vigente D.M. 1444/68, pari a 18 mq per abitante.

Con riferimento al P.G.T., di cui al precedente paragrafo 2.2, si precisa che il Programma risulta conforme allo strumento urbanistico adottato, così come specificato nel parere rilasciato dal Settore Pianificazione Urbanistica Generale, che recita:

“...- l'intervento prevede una ristrutturazione urbanistica con un modifica del disegno dei lotti, e pertanto risulta conforme alle modalità di attuazione del Piano delle Regole mediante Piani Attuativi;

- la slp complessiva del PII è coerente con il combinato disposto di cui agli artt. 6.2 e 5.1 del Piano delle Regole che rispettivamente consentono di fare sempre salve le slp esistenti e di insediare liberamente le destinazioni funzionali;

- la quota di slp di edilizia residenziale convenzionata del PII (pari a mq. 6.443), rapportata alla slp complessiva (pari a mq. 31.900,5), è conforme rispetto alla quantità prevista dall'art. 9.4 del Piano delle Regole;

- il Programma prevede una slp complessiva (pari a 31.900,5 mq.) che rapportata alla superficie complessiva del PII (pari a 31.305 mq.), soddisfa l'indice territoriale minimo per gli ambiti caratterizzati da un'accessibilità diretta dalle stazioni di trasporto pubblico esistenti e programmate art. 8.1 del Piano delle Regole;

- le prescrizioni morfologiche del PII prevalgono sulle indicazioni di cui all'art. 15.2 del Piano delle Regole, in coerenza con quanto disposto ai commi 7 e 8 del medesimo articolo 15;

- la dotazione di servizi soddisfa ampiamente le quantità prescritte dall'art. 9 del Piano dei Servizi.”

Rispetto al quadro di riferimento normativo sovracomunale (vedi par. 2 della presente relazione) ed in particolare alla compatibilità rispetto a quanto previsto dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14.10.2003, si rileva che la trasformazione prevista con il presente Programma non è in contrasto con gli indirizzi definiti dal Piano stesso secondo quanto richiamato dall'art. 36, ultimo capoverso. Infatti il nuovo strumento urbanistico comunale, oggi in fase di approvazione, si discosta dalla perimetrazione dei “centri storici e nuclei di antica formazione” così come individuati nella cartografia del PTCP, individuando con un perimetro ridotto i Nuclei di Antica Formazione (NAF). Le aree oggetto di variante che ricadono nei NAF riguardano un unico edificio dell'isolato 1 per cui sono consentiti interventi “di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, completamento e nuova costruzione”.

Per quanto riguarda il vincolo relativo alla fascia di rispetto del Cimitero Monumentale il Programma prevede che gli interventi sugli isolati 2 e 3 siano realizzati in conformità con la normativa di riferimento.

Infine si precisa che nessun edificio risulta assoggettato alla verifica d'interesse ex artt. 12 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto i beni di cui trattasi sono appartenuti ad un soggetto giuridico già pubblico che si è costituito in società commerciale prima dell'entrata in vigore del D.Lgs citato, come specificato nella comunicazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 11.06.2010.

4.3 Modifiche apportate al P.R.G. vigente

L'istituzione della **Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n. 93** a carattere residenziale con funzioni compatibili, ricettive e terziarie e con aree riservate a spazi pubblici, di cui alla tavola unica di variante (cod. 2097/01/A/10/12) è parte integrante del Programma Integrato d'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. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni), comporta infatti la riconferma dell'azzoneamento di P.R.G. precedente.

	Aumenta (mq.)	Diminuisce (mq.)	Non varia (mq.)
Zona SS – Aree per servizi speciali	=	33.991	=
Zona B di Recupero – R 1.5	=		420*
Zona di Pianificazione Integrata disciplinata dal P.I.I. n. 93 ai sensi della L.R. 9/99, della L.R. 12/05 e s.m.i. e del Documento di Inquadramento approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 48 del 5.6.2000, successivamente integrato con provvedimento n°26 del 16.05.2005 e oggetto di revisione, limitatamente al Capitolo X, con deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.12.2008 n. 53	33.991		=
* La zona omogenea di riferimento non viene variata.			

L'intervento conseguente alla variante comporta un incremento della capacità insediativa teorica di P.R.G. nella misura di n. 387 abitanti, ed un aumento di aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale di una quota minima pari a mq 36.807 (reperiti attraverso cessioni, asservimenti e standard qualitativo). Lo standard qualitativo il cui valore è dato dal rapporto del valore di ristrutturazione dell'edificio – 5.460.000 € e il valore di monetizzazione – 345,08 €/mq - fissato dalla delibera di Consiglio Comunale n. 9/97, come aggiornato dalla delibera di Giunta Comunale n. 816/03 e da ultimo aggiornato (al maggio 2010) con Determinazione Dirigenziale del Direttore Centrale Sviluppo del Territorio del 23.7.2010.

Complessivamente, quindi, le aree destinate a spazi pubblici all'interno delle aree di trasformazione risultano superiori ai mq di standard dovuti (mq. 29.323,5).

Il Prefetto
 S. Giovanni Guerra

STAMPATO IN ITALIA
 10/10/10

ALLEGATO N. 1

ELABORATI GRAFICI		
N. Tav.	Elaborato	data
Tav. 1	Inquadramento territoriale e infrastrutturale	
Tav. 2	Inquadramento urbanistico	Novembre 2010
Tav. 3	Rilievo fotografico	Novembre 2010
Tav. 4	Stato di fatto	Novembre 2010
Tav. 5	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto rete elettrica e rete gas	Novembre 2010
Tav. 6	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto cunicolo tecnologico	Novembre 2010
Tav. 7	Planivolumetrico prescrittivo	Novembre 2010
Tav. 8	Planimetria e sezioni di progetto per verifiche art. 12 R.E.	Novembre 2010
Tav. 9	Planivolumetrico di progetto inserito nel tessuto urbano esistente	Novembre 2010
Tav. 10	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto di sistemazione delle infrastrutture stradali	Novembre 2010
Tav. 11	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto rete acquedotto	Novembre 2010
Tav. 12	Opere di urbanizzazione primaria – Stato di fatto e progetto rete fognaria	Novembre 2010
Tav. 13	Opere di urbanizzazione primaria – Progetto raggio verde n. 8	Novembre 2010
Tav. 14	Opere di urbanizzazione primaria – Progetto parcheggio asservito all'uso pubblico	Novembre 2010
Tav. 15	Opere di urbanizzazione secondaria – Progetto piazza attrezzata pubblica e progetto rete di illuminazione	Novembre 2010
Tav. 16	Opere di urbanizzazione secondaria – Progetto piazza attrezzata asservita all'uso pubblico e progetto rete di illuminazione	Novembre 2010
Tav. 17	Standard qualitativo – Sede ADI – Stato di fatto – Piante prospetti e sezioni	Novembre 2010
Tav. 18	Standard qualitativo – Sede ADI – Progetto – Piante prospetti e sezioni	Novembre 2010
ALTRI ELABORATI		
A	Relazione tecnico illustrativa	
B	Relazione economica di fattibilità	Novembre 2010
C	Programma temporale di attuazione dei lavori	Novembre 2010
D	Piano economico preventivo di edilizia convenzionata	Novembre 2010
E	Relazioni tecniche e computi metrici estimativi - Opere di urbanizzazione primaria, opere di urbanizzazione secondaria e aggiuntive	Novembre 2010
F	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro – Relazione tecnica e computo metrico estimativo	Dicembre 2010
G	Standard qualitativo per nuova sede ADI / Compasso d'Oro – Piano di gestione	Novembre 2010
H	Rapporto Ambientale	
I	Dichiarazione di sintesi	Novembre 2010
L	Studio geologico ai sensi della DGR VIII/7374/2008	Dicembre 2010
M	Clima acustico – Valutazione previsionale di impatto acustico, eseguita ai sensi dell'art. 8 comma 3 della Legge-Quadro 447/95, DGR 12.7.2001 e L. 137/2001	Novembre 2010
N	Studio viabilistico e di traffico	
•	Dichiarazione irrevocabile di assenso	Novembre 2010
•	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	Dicembre 2010
		Novembre 2010

FOGLIO PARERE RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE
OGGETTO: Adozione del Programma integrato di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R.
11.3.2005, n. 12, e successive integrazioni e modificazioni, riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via
Bramante 49, via Procaccini 1/3, in variante al P.R.G. vigente approvato il 26.2.1980 con
deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche

P.G. 966381/2010 del 14.12.2010

**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
SERVIZIO STRUMENTI PER LO SVILUPPO URBANO**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

☒ N.B. provvedimento ritenuto senza riflessi contabili
(sbarrare quando ne ricorrano i presupposti)

IL DIRETTORE DI SETTORE

Data 17.12.2010
Confermato il 13.1.2011

Arch. Achille Rossi

D.C. Finanza, Patrimonio e Bilancio

Settore _____ Servizio _____ Ufficio _____

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
V AL TO

IL SEGRETARIO GENERALE

Data

Milano



Comune
di Milano

Oggetto: Proposta di deliberazione consiliare atti p.g. 966381/2010 avente ad oggetto: "Adozione del Programma Integrato di Intervento ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.3.2005, n. 12, e successive modificazioni ed integrazioni riguardante le aree di Via Ceresio 7/9, Via Bramante 49, Via Procaccini 1/3 in variante al P.r.g. vigente approvato il 26.2.1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche"

Visto il parere favorevole di regolarità tecnica, espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto, dal Direttore del Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, da ritenersi assorbente della regolarità dell'istruttoria, dei passaggi procedurali propedeutici alla proposta stessa, della regolarità e legittimità amministrativa ivi compresi:

- a) la coerenza agli atti generali e programmatici del comune ;
- b) la verifica della fattibilità tecnica anche acquisendo i relativi pareri da parte degli Enti esterni alla Amministrazione stessa.

si esprime

**PARERE DI LEGITTIMITA'
FAVOREVOLE**

nell'intesa che vengano recepite le prescrizioni ed osservazioni espresse dalla A.S.L. e dall'A.R.P.A. nella qualità di soggetti competenti in materia ambientale, nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica del Programma Integrato di Intervento, nonché le prescrizioni ed indicazioni riportate nel parere motivato formulato dall'autorità competente, sempre ai fini della valutazione ambientale strategica del medesimo Programma.

Milano, 14 gennaio 2011

Giuseppe Mele

Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO

Si attesta che la delibera "N. 8 - ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA L.R. 11.3.2005 RIGUARDANTE LE AREE DI VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49, VIA PROCACCINI 1/3 IN VARIANTE AL PRG VIGENTE" (n. 8 966381 2010/2011) pubblicata all'albo dal 11/03/2011 al 26/03/2011 è divenuta esecutiva dal 21/03/2011.

Milano, 27/03/2011

F.to da
Il Funzionario Amm.vo

