

**ALLEGATO 1 ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE
N. 1378 DEL 15/05/2014**

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

RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

**RELATIVA ALLA ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI
SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE N. 12 IN DATA 11.3.2005 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA DI
PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA MEREZZATE CON CONTESTUALE
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, A TEMPO DETERMINATO,
SULL'AREA MEDESIMA.**

L'Amministrazione Comunale, in attuazione delle proprie linee programmatiche in tema di politiche abitative, con deliberazione consiliare n. 26 in data 16 maggio 2005, ha approvato l'Integrazione del Documento di Inquadramento delle Politiche Urbanistiche Comunali nonché le linee di indirizzo ed i criteri per la promozione dei programmi di intervento per l'edilizia residenziale abitativa, inoltre, ha previsto una serie di aree di proprietà comunale ove localizzare i nuovi insediamenti abitativi, con la previsione della costituzione a favore dei soggetti attuatori, pubblici o privati, assegnatari delle aree medesime, del diritto di superficie novantennale.

Con tale provvedimento il Consiglio Comunale ha individuato aree di proprietà comunale, tra le quali via Idro, via Rizzoli, via Merezzate, Ponte Lambro, via Voltri, via Tre Castelli, via Fratelli Zoia, via Chiesa Rossa, ove localizzare interventi di edilizia residenziale abitativa ai sensi della legge regionale n. 7 in data 8.2.2005 (c.d. Legge Borghini), prevedendone la realizzazione con l'assegnazione in diritto di superficie, a tempo determinato, ad Operatori individuati con procedura di evidenza pubblica.

In data 20 gennaio 2006 tra la Regione Lombardia ed i Comuni di Milano, Corsico e Cesano Boscone è stato sottoscritto l' A.Q.S.T. per la casa per comuni a fabbisogno elevato e a fabbisogno acuto di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 16 agosto 2005 n. 7/20913 per l'attuazione della programmazione comunale per l'edilizia residenziale abitativa e per la regolamentazione dei finanziamenti assegnati dalla Regione Lombardia ed il conseguente schema di protocollo di Intesa per l'utilizzo dei predetti finanziamenti regionali, volti a finanziare la realizzazione di alloggi in locazione, a canone sociale e moderato (quest'ultimo presente solo sull'area comunale di via Voltri)

In data 25 giugno 2007 il Comitato di Coordinamento dell'Accordo suddetto ha approvato le modificazioni al contenuto del citato A.Q.S.T. relativamente alla impostazione ed utilizzazione del finanziamento complessivo di euro 30.379.386,20 finanziamento che, per le quote spettanti ai Comuni di Cesano Boscone (euro 531.546,39) e Corsico (euro 773.191,64), prevede una localizzazione degli alloggi a canone di locazione sociale sull'area di via Voltri. Tali modificazioni sono state sottoscritte dalle Parti con Atto modificativo all'A.Q.S.T. sottoscritto in data 20 novembre 2007 e successivamente modificato in data 14.03.2011.

Con deliberazione consiliare n. 23 in data 26 maggio 2008, l'Amministrazione Comunale ha approvato la concessione in diritto di superficie novantennale delle seguenti aree di proprietà comunale: via Idro, via Rizzoli, via Merezzate, Ponte Lambro, via Voltri, via Tre Castelli, via Fratelli Zoia, via Chiesa Rossa, nell'ambito della programmazione per l'edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d'uso e con prezzo di cessione convenzionato".

In virtù del citato provvedimento è stato deliberato di concedere il diritto di superficie per novanta anni sulle aree su indicate a soggetti pubblici e/o privati (soggetti pubblici, cooperative di abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, associazioni temporanee di impresa) da individuarsi mediante procedura di evidenza pubblica, nel rispetto delle linee guida, degli elementi di valutazione, della relazione tecnica, delle schede nonché della relazione tecnico-istruttoria, tutti allegati, quale parte integrante e sostanziale, al citato provvedimento consiliare n. 23/2008 nonché è

stato indicato il Programma Integrato di Intervento, quale strumento attuativo per gli interventi di edilizia residenziale abitativa sulle aree messe a bando, ad eccezione dell'area di via Chiesa Rossa per la quale è stato individuato il Permesso di Costruire Convenzionato, trattandosi di modesto completamento di s.l.p. fondiaria di vigente Piano di Zona.

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

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

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

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

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

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

E' necessario precisare che, il ritardo subito per l'adozione della proposta definitiva del presente Programma Integrato di Intervento, limitrofo al PII di Milano Santa Giulia, si è determinato a seguito delle vicende giudiziarie che hanno interessato le aree sia interne, sia esterne al suddetto PII di Milano Santa Giulia.

La superficie dell'area riportata in delibera n. 26/2005 è pari a mq 97.800. Con la deliberazione di Consiglio comunale n. 23/2008, l'area è stata ridimensionata a mq 77.940, in quanto sono state escluse le aree interessate dal progetto viabilistico della nuova S.S. Paullese. L'area messa a bando è interessata dal vincolo relativo alle fasce di rispetto della viabilità in programmazione (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495), dai contenuti disciplinanti il reticolo idrico minore (art.21 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole) e dal Vincolo Aeroportuale relativo alle fasce di rispetto dei radar (D.Lgs 9 maggio 2005, n. 96).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area è inserita in Zona di Decentramento 4, nella periferia sud-est di Milano, in un ambito delimitato dal tracciato ferroviario della linea Milano-Roma, dal tracciato della Tangenziale Est e dal tracciato della nuova SS Paullese, adiacente all'area di intervento.

L'area risulta inserita in un contesto caratterizzato dalla presenza di infrastrutture rilevanti, quali, la stazione F.F.S.S. di Rogoredo, l'uscita di Piazzale Corvetto della Tangenziale Est e l'ingresso in città della sovra citata nuova SS Paullese.

Il PII Merezzate si colloca all'interno di una porzione di città che negli ultimi anni sta subendo una radicale trasformazione sia dal punto di vista urbanistico, sia da quello funzionale. Le aree circostanti l'ambito di intervento, fino a pochi anni fa, erano occupate da grossi insediamenti industriali quali la Montedison e le Acciaierie Redaelli, oggi interessate dal PII Rogoredo – Montecity. Quest'ultimo, unitamente ad altri interventi in itinere, ha dato inizio ad un lento processo di rigenerazione urbana, finalizzato all'integrazione di tale contesto con la restante parte della città.

PLANIVOLUMETRICO

Il Programma Integrato di Intervento prevede, conformemente a quanto richiesto dal bando, la realizzazione di nuova residenza abitativa a Canone di locazione sociale, convenzionato e/o in godimento d'uso e con prezzo di cessione convenzionato e di strutture compatibili con la stessa residenza, al fine di favorire oltre alla funzione residenziale in città anche una migliore qualità urbana e ambientale del tessuto circostante.

L'ipotesi progettuale è articolata su una partizione spaziale che si organizza su di un insieme di corti aperte disposte lungo l'asse trasversale che attraversa l'intera area. Tale asse costituisce il nuovo parco lineare e rappresenta l'elemento di connessione con il parco di Rogoredo - Montecity . A

chiusura dell'asse verde, spina dorsale dell'intero ambito di intervento, si collocano: a Sud un ampio parcheggio mitigato da arbusti, disposti in modo da disegnare uno spazio verde, mentre a Nord si apre una piazza, progettata per accogliere alcune delle funzioni previste dal piano quali un Asilo Nido ed altri servizi integrativi alla residenza.

Su Via Medici del Vascello si genera un fronte urbano vario ma unitario, scandito dall'alternanza tra pieni e vuoti, dalla progressiva rotazione dei corpi di fabbrica e dalle diverse altezze.

A sud di Via Medici del Vascello sono disposti l'edificio destinato al canone sociale, realizzato mediante il contributo regionale, e l'edificio scolastico - (scuola Media) – realizzato in parte a scomputo degli oneri di urbanizzazione ed in parte con il contributo del corrispettivo del diritto di superficie.

Le diverse tipologie dei servizi previsti sono volte a garantire la varietà dell'offerta e la loro diffusione nell'impianto, con la volontà di realizzare un sistema quanto più differenziato di attività a supporto dei residenti e dei visitatori.

La distribuzione a corte offre a tutti gli edifici abitativi la libera percezione del parco, assicurando un elevato confort ambientale per i residenti.

L'offerta residenziale si divide in vendita ed affitto, e si dispone nell'impianto con uniformità al fine di garantire un equilibrio qualitativo generale.

Gli ambiti residenziali al piano terra sono, in alcuni casi, completati da giardini pertinenziali, delimitati da siepi basse che pur garantendo la privacy, consentono un'ampia visuale sugli spazi aperti pubblici.

Variando dai cinque agli otto piani, gli edifici determinano uno skyline articolato che contribuisce a definire una vivace spazialità, con scorci ambientali diversi e vari.

SISTEMA DEL VERDE E PERCORSI

Il sistema del verde costituisce l'elemento di unione degli spazi aggregativi e di connessione ed allo stesso tempo di separazione e difesa del rumore e della privacy. Il sistema del verde, infatti, garantisce l'ombreggiatura dei marciapiedi, la separazione delle zone residenziali dalle aree a verde pubblico e dal traffico veicolare, la difesa dal rumore e dalle polveri sottili, elementi che contribuiscono a dare maggiore qualità urbana all'intero complesso residenziale.

Sulla spina centrale è previsto un filare disordinato di nuove specie arboree e arbustive (1 pianta ogni 5 mq) in grado di assicurare nel tempo la formazione di una fascia boscata di maggior qualità dal punto di vista naturalistico-ambientale: acero riccio, frassino, orniello, tigli, carpino bianco, ecc.

Il percorso pedonale che attraversa l'area pubblica sarà realizzato con un conglomerato in pietrisco e resina, altamente drenante che garantisce stabilità ed assenza di polvere.

Le piazze poste a nord e a sud dell'impianto saranno pavimentate con blocchi cementizi autobloccanti aventi dimensione di cm 22,5 x 37,5 circa color tufo, posati "a correre".

Nelle aiuole dei parcheggi sono previsti tigli e/o bagolari da lasciar sviluppare liberamente in altezza in modo da non interferire con l'impianto di illuminazione sottostante il primo impalcato degli alberi. Oltre agli arbusti, l'intervento prevede la piantumazione di circa 150 alberi a pronto effetto. Fondamentale per garantire una buona riuscita e una manutenzione sostenibile nel tempo è la presenza di un impianto di irrigazione automatica, esteso a tutte le alberature di nuovo impianto e alla gran parte dei tappeti erbosi.

L'impianto, che è alimentato da un pozzo appositamente realizzato per evitare sprechi di acqua potabile, è costituito quasi esclusivamente da settori di ala gocciolante.

A completamento dell'intero percorso naturale, che si articola e si sviluppa all'interno dell'ambito di intervento, è stata prevista la riqualificazione delle sponde del Cavo Taverna attraverso la sistemazione a verde elementare.

VIABILITA' E PARCHEGGI PUBBLICI

La viabilità è costituita da un anello che si stacca dal tratto Sud di Via Medici del Vascello, prosegue verso Est dividendo l'ambito della centrale di cogenerazione dalle residenze, piega parallelo al tracciato della Nuova Paullese per poi scendere di nuovo verso Via Medici del Vascello, relazionando la piazza Nord e gli edifici che la delimitano al resto dell'impianto; nel suo sviluppo complessivo la sede stradale sarà asfaltata con il manto di usura color tufo.

Al fine di garantire la continuità visiva ed ambientale, tutti i marciapiedi saranno realizzati con il medesimo asfalto della carreggiata, di cui riproporrà colore e caratteristiche di finitura.

Lungo la viabilità pubblica sono localizzati gli accessi alle aree fondiarie ed alle rampe di accesso ai parcheggi privati in sottosuolo, distribuiti su uno o due livelli.

Gli ambiti destinati a parcheggio pubblico, al fine di garantire zone d'ombra nei mesi più caldi dell'anno, sono alberati e si dispongono lungo la strada che disimpegna i vari isolati, a ridosso della centrale di cogenerazione e tra l'ambito della piazza Nord e lo svincolo della Nuova Paullese.

Tutti i parcheggi in linea previsti lungo la carreggiata avranno la stessa finitura del manto stradale, in asfalto colorato, e saranno delimitati da strisce colorate tracciate secondo normativa.

Con le medesime caratteristiche e finiture sarà realizzato il ripristino del parcheggio esistente in fregio a Via Medici del Vascello, la nuova area di sosta localizzata lungo la Nuova Paullese in prossimità dello svincolo Nord e il parcheggio pubblico compreso nella parte meridionale.

Di seguito vengono riportati i dati numerici che hanno determinato l'impianto progettuale del presente Programma Integrato di Intervento.

La ratio del presente strumento urbanistico attuativo è volta a realizzare un intervento complessivo che ben si collochi nell'ambito urbano di riferimento con uno sviluppo progettuale in grado di contestualizzare l'intervento medesimo in modo coerente e funzionale con l'intorno.

L'ambito di intervento è pari a mq 77.940 (A+A1) e conformemente a quanto richiesto dal bando, la proposta presentata prevede la localizzazione della s.l.p. residenziale sulla porzione di area contrassegnata con la lettera (A) mentre, la restante parte contrassegnata con la lettera (A1) è destinata a servizi (plesso scolastico e edificio a canone sociale). Si precisa che nel Documento Preliminare alla Progettazione è stato erroneamente riportata la superficie dell'ambito di intervento $A=77.940$ mq invece di $A+A1=77.940$ mq.

La **Superficie fondiaria (Sf)** di riferimento, per il calcolo della capacità edificatoria, è di mq 77.940 (A+A1).

L'**Indice di Utilizzazione territoriale (Ut)** da applicare sulla suddetta Sf è pari a 0.75 mq/mq.

La **Superficie Lorda di Pavimento (s.l.p.)** complessiva del nuovo insediamento è pari a massimo mq. 58.455 (Tav. 4.5 allegata al presente P.I.I.).

In sede di istruttoria del PII è emersa la necessità di allargare ulteriormente la fascia di rispetto della S.S. Paullese (individuata con la lettera B nella tav. 4.5 allegata al presente P.I.I.), riducendo la superficie territoriale messa a bando da mq 77.940 a mq 76.186. Tale riduzione della superficie territoriale di mq 1.754 non ha comunque modificato i dati prescrittivi del bando, poiché la s.l.p. di mq 58.455 è stata totalmente insediata nell'ambito di intervento, come richiesto dal medesimo bando.

L'intervento prevede la realizzazione di una s.l.p. max insediabile di 58.455 mq, pari a n. 891 alloggi teorici (circa 65 mq per alloggio) come meglio evidenziato nella tabella di seguito riportata:

tabella 1

DATI DA BANDO			DATI DI PROGETTO		
s.l.p.		58.455,00 mq	s.l.p.		58.454,98mq
		di cui			
CS	minimo	n. 109 alloggi	Canone Sociale	109 alloggi	6.541,68
CM	minimo	n. 0 alloggi	Canone Moderato	0 alloggi	0,00
CC	minimo	n. 135 alloggi	Canone Convenzionato	154 alloggi	9.533,46
			Totale s.l.p. edilizia in affitto		16.075,14
VC	massimo	n. 730 alloggi	Vendita Convenzionata	628 alloggi	42.379,84
			Totale s.l.p. edilizia in cessione		42.379,84
TOTALE		n. 974 alloggi	TOTALE	n. 891 alloggi	58.454,98

* Ai fini del calcolo della s.l.p. la S.T. di riferimento resta comunque quella messa a bando ST= 77.940 mq.

Per quanto attiene alla tipologia degli alloggi e alla loro articolazione e differenziazione, il progetto ha dato priorità a tagli di alloggi che potessero rispondere alle esigenze delle diverse categorie di utenti cui il bando guarda. Si sottolinea, inoltre, che la quota di alloggi destinata a canone sociale ha ricevuto un cofinanziamento da parte di Regione Lombardia pari ad € 8.011.642,53, a copertura dell'ottanta per cento (80%) del costo convenzionale stimato sulla superficie complessiva, come da AQST del 20.01.06 e successive modificazioni.

SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

A completamento del lotto di intervento, così come richiesto dal bando di gara, sono stati progettati servizi di interesse pubblico per complessivi mq 4.855 e precisamente:

un asilo nido di mq 630 di s.l.p., altri servizi al piede degli edifici per mq 610 di s.l.p. ed una scuola media di mq 3.615. In particolare, nel corso della conferenza dei Servizi del 25.01.2010, i Settori competenti, considerato l'attuale contesto ed il suo prossimo sviluppo, hanno determinato tutte le opere necessarie al Piano, compresa la necessità di realizzare una scuola media. Si evidenzia, inoltre, che tutte le opere previste dal Programma, verranno realizzate individuando l'impresa esecutrice mediante procedura di evidenza pubblica.

Ad integrazioni delle opere di urbanizzazione sopra riportate, gli Operatori si obbligano a progettare e realizzare, in solido e nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs. n. 163/2006, l'opera di interesse generale costituita dal plesso scolastico dotato di 15 aule, con annessi laboratori, locali accessori, palestra, sistemazioni esterne e primo allestimento, in coerenza con quanto richiesto dalla Conferenza di servizi in data 25 gennaio 2010, in considerazione dell'attuale contesto territoriale e del suo prossimo sviluppo, il cui costo è stimato in euro 5.000.000,00. I costi sostenuti verranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione e, per la parte non coperta dai suddetti oneri, verranno dedotti dal corrispettivo del diritto di superficie, determinato come di seguito indicato, nei limiti di importo previsti dagli artt. 4.2 e 10.5 dello schema di convenzione e previa idonea verifica.

Il nuovo plesso scolastico è collocato su una superficie recintata di mq. 5.329 ed ha una slp di progetto pari a mq 3.615. La sua destinazione prevede un numero di 15 aule, oltre a laboratori e spazi complementari all'attività didattica vera e propria. La scuola è stata progettata secondo criteri di flessibilità spaziale e trasformabilità nel tempo, pertanto, gli spazi ad uso laboratorio possono essere comunque da subito destinati a funzioni supplementari, o ad attività didattica ordinaria. Alcune delle funzioni previste – in particolare la palestra e relativi servizi – sono concepite per essere accessibili alla cittadinanza negli orari extrascolastici, contribuendo così a configurare l'organismo scolastico come un edificio pubblico di notevole utilità per l'intero quartiere.

L'orientamento, la forma del volume edilizio, l'involucro iperisolato, le prestazioni dei serramenti, e i concetti impiantistici adottati conferiscono all'edificio caratteristiche prestazionali notevoli dal punto di vista energetico e ambientale (emissioni di gas serra). In questo senso, massima attenzione è stata dedicata alla disposizione dell'edificio sul sito, alla sua morfologia e alla scelta dei materiali di rivestimento esterno, in modo da garantire una minimizzazione dell'impatto ambientale a tutte le scale (risparmio energetico, sfruttamento dell'energia solare, abbattimento delle emissioni di gas serra, rapporto corretto col territorio, dotazione di aree verdi e così via).

Ad esclusione del plesso scolastico che sarà localizzato nell'ambito A1, in un edificio indipendente e baricentrico rispetto al contesto, gli altri servizi saranno collocati ai piedi delle residenze, al fine di integrare le varie funzioni insediate.

L'asilo nido, convenzionato con l'Amministrazione, sarà localizzato al piede di uno dei due edifici che definiscono la piazza a Nord, elemento di chiusura dello spazio pubblico previsto dal progetto, mentre la restante parte degli spazi destinati a servizi saranno collocati ai piedi degli edifici prospicienti la via Medici del Vascello.

La superficie lorda di pavimento complessiva dei servizi d'interesse pubblico previsti dal progetto è di mq 4.855, superiore al minimo indicato dal bando di gara (mq 2.922), così come evidenziato nella tabella di seguito riportata:

tabella 2

DATI DA BANDO		DATI DI PROGETTO	
s.l.p.	58.455,00 mq	s.l.p.	58.454,98 mq
Sup Servizi (min. il 5% s.l.p.)	2.922,00 mq	Sup. Servizi (8,3% della slp) (tav. 4.5)	4.855,00 mq
		di cui	
		Asilo nido	630,00 mq
		Servizi ai piedi degli edifici	610,00 mq
Sup. parch. Residenza	min. 19.290,00 mq	Scuola media	3.615,00 mq
Sup. parch. Comm./servizi	min. 2.922,00 mq	Sup. parch. Residenza (tav. 4.6)	25.397,00 mq
Spazio aperto pubblico	min. 19.820,00 mq	Sup. parch. pubblico (tav. 4.6)	5.635,00 mq
di cui		Spazio aperto pubblico (tav. 4.5)	26.516,00 mq
permeabile	min. 9.910,00 mq	di cui	
		permeabile	10.216,00 mq

Si precisa che come da dichiarazione del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale ed allegata alla presente relazione tecnico istruttoria, la proposta di Programma Integrato di Intervento risulta conforme al PGT vigente.

Il Programma Integrato di Intervento prevede la sistemazione di aree per urbanizzazione primaria e secondaria e precisamente: tra le opere di urbanizzazione primaria sono indicate la realizzazione di una strada di accesso all'ambito di intervento di mq 6.125, dotata di una fascia di rispetto attrezzata a verde filtrante di mq 2.209 lungo il lato prospiciente la Paullese e la realizzazione di mq 1.264 a parcheggi localizzati lungo la nuova viabilità, per un totale di mq 9.598 complessivi – (come dettagliato nella tavola 5.1.2).

Per le urbanizzazioni secondarie, invece, sono previste: la realizzazione di aree a verde con percorsi pedonali e ciclopeditoni lungo il Cavo Taverna e tra il plesso scolastico e l'edificio destinato al canone sociale per mq 4.680. Completano la dotazione di opere di urbanizzazione secondarie il plesso scolastico che presenta un'area di pertinenza di mq. 5.329, anch'essa attrezzata a verde, oltre alla realizzazione di n. 4 parcheggi pubblici in superficie di mq 4.371, per un totale di mq 14.380 (Tav. 5.1.2). Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione, l'Operatore selezionato, come

disciplinato nella bozza di convenzione allegata alla Proposta di deliberazione di cui la presente relazione Tecnica/istruttoria è parte integrante e sostanziale, si obbliga a presentare il progetto definitivo prima della stipula della medesima convenzione.

Considerata la finalità dell'intervento le opere di urbanizzazione sono a scomputo dei relativi oneri. La tabella di seguito riportata sintetizza i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno a carico dell'operatore, il quale si assumerà in sede convenzionale l'eventuale maggior costo delle medesime, senza diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

tabella 3

OPERE		COSTO €
Urbanizzazione primaria (U1)	(9.598 mq)+ reti	2.751.333,53
Urbanizzazione secondaria (U2)	(21.836+4.680+4.371+5.329)= 36.216	1.068.026,40
TOTALE		3.819.359,93

Oltre a quanto dovuto all'Amministrazione in termini di Contributo di costruzione (costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione), gli Operatori verseranno un corrispettivo di € 271.768,51, pari al 5% dell'importo effettivamente dovuto (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ridotti al 50%) da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, come previsto dall'art. 43 della L.R. 12/05.

L'importo degli oneri di urbanizzazione effettivamente dovuti sarà comunque oggetto di puntuale verifica al rilascio del permesso di costruire o al perfezionarsi di altro titolo abilitativo equivalente.

Con riferimento al volume residenziale da realizzare ed in applicazione della Deliberazione Consiliare Comunale n. 73/07 del 21.12. 2007, gli oneri di urbanizzazione complessivamente dovuti per l'intero intervento edilizio, abbattuti del 50%, al netto del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'ex art. 43.2.bis della LR 12/05 (5% oneri) pari ad € 271.768,51, sono ad oggi calcolati in € 5.435.436,31 di cui € 2.101.748,80 per le urbanizzazioni primarie ed € 3.333.687,51 per le urbanizzazioni secondarie, come riportato in tabella:

tabella 5

ONERI		COSTO €
(U1)	(Mc 175.364,94x 23,97) /2	€ 2.101.748,80
(U2)	(Mc 175.364,94x 38,02) /2	€ 3.333.687,51
TOTALE		€ 5.435.436,31

Il Comune costituirà a favore dell'operatore un diritto di superficie, pari a mq 84.105,56 di superficie complessiva, per un valore_importo totale di € 12.167.008,66 e precisamente secondo quanto riportato in tabella:

tabella 6

	sup. complessiva	S.L.P.	%	€/mq	Totale
Residenza Convenzionata in Cessione	61.450,77	42.379,84	72,50%	197,996	*12.167.006,66
Residenza Convenzionata in Affitto	13.823,52	9.533,46	16,31%	1,00	**1,00
Residenza Canone Sociale	8.831,27	6.541,68	11,19%	1,00	**1,00
TOTALI	84.105,56	58.454,98	100,00%		12.167.008,66
COSTO TOTALE DELL'AREA					12.167.008,66

* Importo con aggiornamento dell'indice ISTAT al Settembre 2013

** Il prezzo dell'area per la parte in locazione e/o in godimento d'uso è stabilito nella misura pari al valore simbolico di 1 euro (ai soli fini fiscali), fatto salvo il recupero del maggior valore del costo dell'area nell'eventualità di vendita convenzionata di tali alloggi, al termine di scadenza della durata minima del periodo locativo.

Si precisa che, a seguito del Piano di Indagine preliminare, presentato in data 19.07.2012 e approvato da Arpa a mezzo PEC in data 27.08.2012, l'ambito è risultato contaminato e pertanto in data 22.05.2013 è stato avviato il procedimento di bonifica del sito. In data 01.07.2013 la Conferenza dei Servizi ha approvato il piano operativo di bonifica con procedura semplificata per un importo stimato di 2.100.000,00 euro.

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

L'Operatore si impegnerà a presentare fidejussione o polizza fideiussoria rilasciate da primario istituto di credito o da primaria compagnia di assicurazione a copertura della restante parte del diritto di superficie, previa rivalutazione ISTAT, entro i 5 giorni successivi al rilascio della certificazione dell'avvenuta bonifica, come meglio descritto nell'art. 19.6 della Convenzione.

In alternativa, la stessa Amministrazione potrà valutare la possibilità di attingere l'importo necessario alla bonifica dal capitolo 7617.9 - "Interventi di Social Housing" Bilancio di previsione 2008 - del Bilancio comunale, nel quale trovano giacenza, tra l'altro, le somme necessarie per lo svolgimento di tali attività. L'Operatore, provvederà a certificare la somma mediante rendicontazione della spesa, per contro l'Amministrazione provvederà ai relativi pagamenti. Ultime le attività di bonifica ed emessi i relativi certificati di collaudo, la stessa Amministrazione provvederà, allo svincolo della fidejussione o polizza fideiussoria, nonché al calcolo del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie eventualmente da versare al Comune.

La proposta del Presente Programma Integrato di Intervento è conforme ai contenuti di cui all'articolo 87 della legge regionale n. 12/2005 e successive modificazioni - integrazioni

(Programmi Integrati di Intervento), in particolare ai sensi dell'articolo 87, comma 2, il presente programma integrato è caratterizzato dallo sviluppo di edilizia residenziale abitativa nelle diverse tipologie funzionali (edilizia in locazione ed in cessione) nonché volto al potenziamento delle opere urbanizzative.

Il Programma Integrato di Intervento è stato redatto in conformità al Documento di Inquadramento, approvato con deliberazione consiliare n. 48 del 2000 e successivamente integrato con deliberazione n. 26 in data 16 maggio 2005, limitatamente al capitolo X "Regole" con deliberazione consiliare n. 53 in data 10 dicembre 2008, ed in particolare, ai sensi del punto 5 del paragrafo 17 del citato Documento di Inquadramento. Il presente programma integrato, inoltre, risulta coerente con i contenuti e gli atti del Piano di Governo del Territorio, vigente dal 21.11.12, come da attestazione del Direttore del Settore Pianificazione Urbanistica Generale, che si allega.

Si precisa che il presente programma integrato di intervento non è stato sottoposto alla procedura di V.A.S. in quanto, non comportando variante né al previgente P.R.G., ai sensi della Legge Regionale n. 7/2005, né al PGT vigente, non necessita di tale verifica, secondo le disposizioni regionali e la relativa normativa vigente in materia.

Nello specifico con deliberazione di Giunta n. VIII/010971 in data 30 dicembre 2009, la Regione Lombardia ha approvato le linee guida ed i relativi allegati volti alla "determinazione della procedura di valutazione ambientale di Piani e programmi -VAS (art. 4 L.R. n. 12/2005; D.C.M. n. 381/2007). Recepimento delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n. 4 "Modifica integrazione e inclusione di nuovi modelli".

L'allegato 1 m bis di tale deliberazione disciplina il modello Metodologico procedurale - organizzativo della VAS per il Programma Integrato di Intervento senza rilevanza regionale, comportanti variante urbanistica. In tale sede, nella disciplina dell'ambito di applicazione della VAS, si prevede la fase di accertamento preliminare, a cura dell'Autorità procedente della necessità o meno di sottoporre il P.I.I. alla procedura di VAS.

In particolare tale accertamento deve prevedere una prima operazione di screening che consiste nell'escludere dal campo di applicazione della direttiva tutti i PII per i quali non sussiste la compresenza dei due seguenti requisiti:

- Intervento con valenza territoriale che comporta variante urbanistica a piani e programmi;
- presenza di un livello di definizione dei contenuti di pianificazione territoriale idoneo a consentire una variante urbanistica.

Nel concreto, l'ambito urbano in cui si svilupperà il Programma Intervento di Intervento sull'area comunale di via Merezzate non contiene i requisiti sopra evidenziati.

In primis l'intervento programmato sull'area in esame non comporta variante urbanistica essendo un intervento conforme allo strumento urbanistico vigente (PGT).

In secondo luogo anche l'analisi dei contenuti riferiti alla pianificazione territoriale per l'area in questione escludono la variante urbanistica. Infatti, in coerenza ed in attuazione della destinazione di PGT l'area di via Merezzate sarà interessata dallo sviluppo urbanistico di edilizia residenziale abitativa (c.d. housing sociale), considerata servizio abitativo (standard) dalla Regione Lombardia, anche ai sensi della Legge Regionale n. 27/2009.

In conclusione, alla luce di quanto sopra evidenziato, con particolare riferimento alla normativa vigente in materia, è da escludersi l'attivazione della procedura di VAS per l'area di proprietà comunale sita in via Merezzate.

La proposta di programma integrato è conforme ai contenuti della deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 del 11 ottobre 2010 ("Criteri ed indirizzi per la disciplina degli accordi convenzionali nell'ambito degli interventi di edilizia convenzionata -ordinaria ed agevolata-, con particolare riferimento ai prezzi di vendita, ai canoni di locazione e/o godimento d'uso ed ai requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale convenzionata"), in particolare ai prezzi di vendita dell'edilizia convenzionata, ai canoni di locazione ed ai requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia convenzionata/agevolata, nonché alla facoltà concessa all'Operatore di esercitare il patto di futura vendita sugli immobili locati in regime convenzionato ex art. 9 Legge n.179/1992 e Legge regionale n.14/2007 e s.m.i., dopo un periodo locativo minimo di anni otto.

- **il Nucleo di Consulenza**, costituito ai sensi del Documento di Inquadramento (par.23.1) e composto da tre esperti in materia urbanistico - edilizia, economica e giuridica, con funzione consultiva e non vincolante, nella seduta del 12 gennaio 2010 ha espresso parere favorevole in merito alla proposta definitiva del P.I.I.;

- **La Conferenza dei Servizi Intersettoriale** è stata convocata in data 25 gennaio 2010. Il procedimento si è concluso in pari data ed in base agli esiti del Verbale conclusivo, sottoscritto dai partecipanti, la Conferenza ha espresso parere favorevole con le prescrizioni evidenziate nei singoli pareri rilasciati dai Settori partecipanti. Tali prescrizioni sono state recepite nella proposta definitiva relativa al presente Programma Integrato di Intervento, come da attestazione rilasciata dal Direttore del Settore Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree ed allegata alla presente Relazione tecnico- istruttoria predisposta dal medesimo Settore.

- **la Commissione per il Paesaggio** nella seduta n. 10 in data 18 marzo 2010 ha espresso parere favorevole rispetto all'assetto planivolumetrico della proposta definitiva del P.I.I. con alcune raccomandazioni/osservazioni da recepire nella fase progettuale esecutiva del Programma Integrato in oggetto e precisamente:

- *che lo spazio aperto tra il nuovo quartiere, il termovalorizzatore e la scuola di prossima edificazione sia riprogettato in maniera più unitaria rappresentando uno spazio di ingresso all'intero intervento, mitigando l'impatto della strada veicolare di accesso inserendola in una nuova pavimentazione del piazzale;*
- *che le singole proprietà non vengano recintate;*
- *che le strade di accesso siano distinte per materiali e/o colori dalla via del Vascello e integrate paesaggisticamente al disegno complessivo degli spazi aperti;*
- *si raccomanda, nello sviluppo del progetto architettonico, di valutare l'inserimento delle rampe nel corpo edilizio, evitando di lasciarle a cielo aperto nei giardini.*

Il recepimento di tali raccomandazioni sarà verificato nella fase di sviluppo progettuale degli interventi in sede di rilascio dei titoli abilitativi, con la precisazione che al fine di coordinare la raccomandazione espressa dalla Commissione per il Paesaggio, nel secondo punto del sopra riportato parere, con l'esigenza espressa dal Consiglio di Zona nel parere sottoriportato (recinzione del contesto al fine di garantire la sicurezza dei futuri residenti), in fase di sviluppo della progettazione esecutiva sarà prevista la delimitazione del quartiere con siepi basse;

- **il Consiglio di Zona n. 4**, territorialmente competente, con delibera n. 24 in data 28 gennaio 2010 ha espresso parere favorevole, formulando alcune raccomandazioni in parte recepite ed in parte da recepire in sede di progettazione esecutiva e precisamente:

Delibera di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** chiedendo che venga fatto un ulteriore sforzo progettuale per quanto riguarda:

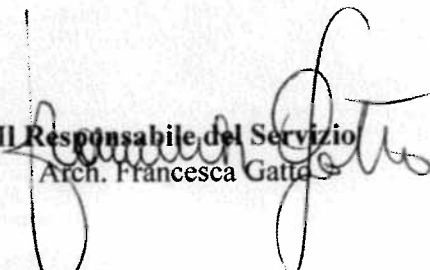
- *il dimensionamento della scuola media, come richiesto d'altro canto anche dal Settore Edilizia Scolastica. Basterebbe la previsione di 16 aule più i laboratori per rendere il plesso più facilmente gestibile e più congruo alla futura domanda scolastica;*
- *la realizzazione delle opere di mitigazione acustica soprattutto per quanto riguarda il fronte posto in prossimità del futuro secondo lotto della strada Paullese.*
- *Viene raccomandato infine che tutto il contesto sia recintato per la sicurezza dei futuri residenti.*

Le raccomandazioni espresse dal CdiZ 4 sono state recepite per quanto riguarda il dimensionamento del plesso scolastico, coerenziandole con il ciclo scolastico della scuola media pari a 3 anni, prevedendo una dotazione di 5 sezioni per ciclo didattico per un numero complessivo di 15 aule, oltre a 5 laboratori e 6 aule speciali e la palestra, previsione condivisa dal Direttore Centrale Educazione ed Istruzione con e-mail del 08.04.13 allegata alla presente relazione Tecnico Istruttoria. Sono state recepite, altresì, le mitigazioni sul fronte della SS Paullese, mentre, conformemente a quanto espresso dalla Commissione del Paesaggio si è pensato di recintare il quartiere con siepi basse al fine di lasciare ampia visibilità verso lo spazio pubblico.

Si attesta, infine, che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto corrispondono ai contenuti nonché alla soluzione planivolumetrica di massima sviluppata negli elaborati esaminati dal Nucleo di Consulenza, dalla Commissione per il Paesaggio, dal Consiglio di Zona n. 4 e dalla Conferenza di Servizi Intersettoriale.

MILANO 15.05.2014


IL DIRETTORE DEL SETTORE
Arch. Franco Zinna


Il Responsabile del Servizio
Arch. Francesca Gatto



**DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE**

OGGETTO : ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 IN DATA 11.3.2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA MEREZZATE CON CONTESTUALE COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, A TEMPO DETERMINATO, SULL'AREA MEDESIMA.

Il Programma Integrato di Intervento in oggetto è stato redatto in conformità al Documento di Inquadramento, approvato con deliberazione consiliare n. 48 del 2000 e successivamente integrato con deliberazione n. 26 in data 16 maggio 2005, limitatamente al capitolo X "Regole" con deliberazione consiliare n. 53 in data 10 dicembre 2008, ed in particolare, ai sensi del punto 5 del paragrafo 17 del citato Documento di Inquadramento. Il presente programma integrato, inoltre, risulta coerente con i contenuti e gli atti del Piano di Governo del Territorio vigente dal 21.11.12.

**Il Direttore del Settore
Settore Pianificazione Urbanistica Generale**

Arch.  Collarini

ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA



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

OGGETTO : ADOZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 IN DATA 11.3.2005 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI, RIGUARDANTE L'AREA DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN VIA MEREZZATE CON CONTESTUALE COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE, A TEMPO DETERMINATO, SULL'AREA MEDESIMA.

In base agli esiti del verbale redatto in data 25 gennaio 2010, sottoscritto dai partecipanti, la Conferenza dei Servizi Intersectoriale ha espresso parere favorevole in ordine al programma integrato di intervento in oggetto, con prescrizioni evidenziate nei singoli pareri. Si attesta che tali prescrizioni settoriali sono state recepite nella proposta progettuale relativa al presente Programma Integrato di Intervento.

Il Direttore del Settore

PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Arch. Franco Zinna

ALLEGATO ALLA RELAZIONE TECNICA



It. Scuola secondaria di I grado PI Cascina Morezzate
Franco Zema per Francesca Gato
Inviato da: **Moemi Itrera**

08/04/2013 13:01
Nascondi firma

Da: **Franco Zema**
Per: **Francesca Gato**
Invia da: **Moemi Itrera**

Per: **Franco Zema**

Direzione di Settore
Direzione Generale Sviluppo del Territorio
Settore Pianificazione Territoriale e Valorizzazione Aree
Via G.B. Pirelli 39
20124 Milano

tel 02/88466496

--- Inviato da **Moemi Itrera** il 08/04/2013 13:03 ---

Da: **Luigi Drasio**
Per: **Franco Zema**
Cc: **Salvatore Miranda**
Data: **08/04/2013 13:01**
Oggetto: **Scuola secondaria di I grado PI Cascina Morezzate**
Inviato da: **Salvatore Miranda**

Con riferimento alla scuola primaria di primo grado da realizzarsi nell'ambito del PI Cascina Morezzate, acquisito il parere favorevole del Dirigente dell'Autorità Scolastica cui affida il nuovo plesso, si esprime parere positivo in ordine alla realizzazione di un nuovo edificio scolastico capace di ospitare 15 classi e dotato di idonee dotazioni laboratoriali. Per quel che attiene gli aspetti di natura progettuale, costruttiva e di idoneità normativa si rinviava al parere dei competenti uffici dell'Amministrazione.

Dott. Salvatore Miranda **Dott. Luigi Drasio**

