

**DIREZIONE URBANISTICA  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**

**COMUNE DI MILANO  
AREA PIANIFICAZIONE**  
PG 176327/2018  
DIRETTORE DI AREA  
Del 18/04/2018 09:22:48  
2L2: DET. DIR. 4/2018

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**COMUNE DI MILANO  
AREA PIANIFICAZIONE**  
PG 176327/2018  
DIRETTORE DI AREA  
Del 18/04/2018 09:22:48  
(S) DIRETTORE DI AREA  
18/04/2018

**OGGETTO:**

**PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI DELLA L.R. 12/05  
RIGUARDANTE LE AREE COMPRESSE TRA VIA CALCHI TAEGGI E VIA  
BISCEGLIE**

**PROROGA DEI TERMINI DI DURATA DELLA CONVENZIONE ATTUATIVA  
STIPULATA IN DATA 16.4.2008**

## IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

### Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/07 in data 16.7.2007 è stato approvato il *“Programma Integrato di Intervento ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, in variante al P.R.G. vigente [...] per le aree comprese tra via Calchi Taeggi e via Bisceglie, e in attuazione del P.R.G. vigente per l'immobile della Cascina Linterno e per le aree nel Parco delle Cave prospicienti via Fratelli Zoia”* (di seguito “P.I.I.”);
- la suddetta deliberazione n. 42/07 è divenuta esecutiva in data 29.7.2007;
- in data 16.4.2008 il Comune di Milano, da una parte, le società “Torri Parco Bisceglie s.r.l.” e “Dell’Acqua Pia Antica Marcia s.p.a.” nonché la “Fondazione Don Carlo Gnocchi Onlus”, dall’altra, hanno stipulato la convenzione attuativa del Programma integrato di intervento, a rogito notaio M. Galbusera, nn. 11335/3547 rep./racc., regolarmente registrata e trascritta, successivamente integrata con atto in data 26.1.2010, a rogito notaio M. Galbusera, nn. 12097/3761 rep./racc., anch’esso regolarmente registrato e trascritto;
- l’attuale assetto proprietario delle aree di ragione privata inserite nel perimetro del P.I.I. – in esito a trasferimenti e avvicendamenti intervenuti tra la data di stipula della convenzione e il luglio 2017 – e pari a complessivi mq. 77.954, è così articolato:
  - la società **“Impresa Borio Mangiarotti s.p.a.”** (avente causa sia della società “Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. in concordato preventivo”, a sua volta avente causa della società originaria “Dell’Acqua Pia Antica Marcia s.p.a.”, sia della società Residenze Parchi Bisceglie s.p.a., a sua volta avente causa della società originaria “Torri Parco Bisceglie s.r.l.”, è proprietaria di aree per complessivi mq. 74.606 circa;
  - la **“Solidarnosc Ovest Milano soc. coop.”** (acquirente di porzione delle aree fondiari e dei relativi diritti volumetrici dalle originarie società firmatarie), è proprietaria di un compendio di aree pari a mq. 3.348 circa;
  - tutte le altre aree costituenti il P.I.I. originario risultano invece di proprietà del Comune di Milano;

### preso atto che:

- in data 22.1.2018 la società “Impresa Borio Mangiarotti s.p.a.” ha presentato un’istanza (atti P.G. 32936/2018), avente ad oggetto “[...] *presa d’atto*

*dell'intervenuto sequestro penale e richiesta di proroga ai sensi e per gli effetti dell'art. 3.7 della Convenzione urbanistica sottoscritta in data 16 aprile 2008*";

- nella suddetta istanza, in particolare, la Società - richiamati i provvedimenti dell'Autorità giudiziaria che, nell'ambito di procedimento penale, hanno comportato il sequestro delle aree del P.I.I. per il periodo compreso tra l'8.11.2010 e il 17.6.2013 - rileva che *"per un periodo di 31 mesi, i [...] soggetti attuatori si sono trovati nell'oggettiva impossibilità di dare esecuzione al piano integrato di intervento e alle relative opere di bonifica"* e conclude ricordando che *"come statuito dalla giurisprudenza amministrativa, in presenza di un factum principis che rende impossibile dare attuazione alle obbligazioni assunte con una convenzione urbanistica, tra cui anche gli interventi di bonifica, i relativi termini di attuazione devono ritenersi prorogati per un periodo di tempo corrispondente alla durata dell'evento che ha reso oggettivamente impossibile l'attuazione del piano urbanistico"*;
- nella citata istanza la Società - richiamato l'art. 3.7 della convenzione attuativa del P.I.I. - rileva altresì che *"nella fattispecie in questione si sono certamente determinati una serie di eventi, documentabili e non direttamente imputabili al Soggetto Attuatore, che rendono impossibile rispettare l'originario termine di otto anni"*, segnalando nello specifico che, a causa dell'intervenuto sequestro penale:
  - *"la Società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. – che era il soggetto che avrebbe dovuto dare attuazione al P.I.I. per il 67% delle aree ivi ricomprese – è andata "in default" ed è stata, quindi sottoposta ad una procedura di concordato pieno liquidatorio omologato"*;
  - *"la cooperativa Nives, che aveva acquistato uno dei due lotti destinati alla edilizia convenzionata, è stata dichiarata fallita"*;
  - la Società istante, *"per non compromettere irreversibilmente l'intera iniziativa, si è trovata costretta, suo malgrado, a rilevare, con enormi sacrifici economici, la proprietà delle aree della Società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l."* rimanendo a ciò impegnata fino a luglio 2017, dopo che già nel giugno 2014 aveva rilevato la succitata Cooperativa;

**precisato che:**

- ai sensi dell'art. 3.6 della citata convenzione attuativa *"Il Programma [...] dovrà essere completato nelle parti pubbliche e private entro il termine massimo di 8 (otto) anni dalla stipula della presente convenzione"*, e quindi entro il 16.4.2016;
- ai sensi dell'art. 30, comma 3 bis, della Legge n. 98/2013 il termine originario previsto dalla Convenzione per la realizzazione del Programma è stato prorogato di tre anni, e quindi risulta oggi fissato al 16.4.2019;
- ai sensi del già citato art. 3.7 della medesima convenzione, *"ove, per cause ostative oggettivamente documentabili e non riconducibili alla propria sfera, i Soggetti Attuatori non fossero in grado di rispettare il termine di cui sopra, i medesimi potranno chiedere che, ai sensi dell'art. 28, comma 5, n. 3, della*

legge 17.8.1942, n. 1150 e dell'art. 93, comma 1, della legge regionale 11.3.2005, n. 12, il Programma oggetto della presente convenzione venga completato nelle parti pubbliche e private entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione”;

- l'espressione utilizzata nel succitato art. 3.7 (“entro e non oltre il termine massimo di 10 (dieci) anni dalla sua approvazione”), risulta in contraddizione con i dettati normativi ivi richiamati (sia nella legge n. 1150/1942, sia nella L.R. 12/05, gli articoli, rispettivamente, 28 comma 5 n. 3 e 93 comma 1 individuano infatti nella convenzione lo strumento per disciplinare la decorrenza massima di 10 anni per l'attuazione del Piano/Programma) e, pertanto, debba considerarsi – a superamento dell'espressione formale utilizzata nell'art. 3.7 – quale *dies a quo* per il calcolo del termine decennale proprio la data di stipula dell'atto convenzionale;
- alla luce della rilevata incongruenza dell'espressione utilizzata nell'art. 3.7, il termine decennale ivi citato si colloca al 16.4.2018 che, a sua volta, tenuto conto della intervenuta proroga triennale *ex lege*, ad oggi coincide con la data del 16.4.2021;

#### **dato atto che:**

- a seguito di apertura di procedimento penale in ordine alla contestazione di possibili reati in materia ambientale, con Decreto della Procura della Repubblica di Milano in data 8.11.2010, come già ripreso nell'istanza dell'operatore sopra citata, è stato disposto il sequestro preventivo delle aree coinvolte dal P.I.I.;
- con provvedimento del Giudice per le indagini preliminari del Tribunale Ordinario di Milano in data 17.6.2013 è stato disposto il dissequestro delle aree del P.I.I., rimettendo le stesse nella disponibilità degli operatori 31 mesi e 9 giorni dopo;
- tale lasso di tempo, effetto di un *factum principis* che ha precluso l'attuabilità del P.I.I., può essere considerato – come statuito da costante giurisprudenza amministrativa – periodo di proroga dei termini di attuazione del Programma;

#### **valutato che:**

- l'Amministrazione, consapevole delle difficoltà in cui versavano alcuni dei soggetti attuatori del P.I.I., in un'ottica di aggiornamento dei contenuti del Programma ed ulteriore perseguimento di obiettivi di riqualificazione dell'ambito urbano di riferimento e al fine di creare condizioni per un'attuazione delle nuove previsioni urbanistiche anche per stralci funzionali, aveva condiviso una complessiva riorganizzazione del Programma avviando un nuovo procedimento (delibera di Giunta Comunale n. 932 del 18.5.2016) per l'impostazione del quale si è attivata una serie di passaggi istruttori che hanno impegnato ulteriori due anni circa;

- a fronte degli ultimi sviluppi nell'assetto proprietario delle aree del PII (attraverso l'acquisizione di quasi tutte le aree private del Programma da parte dell'Impresa Borio Mangiarotti e la successiva sottoscrizione di un accordo di *partnership* con un primario fondo immobiliare internazionale da parte di quest'ultima), la possibilità di una rapida ripresa nell'attuazione del vigente P.I.I., basata su solide premesse finanziarie, risponda ad un interesse strategico dell'Amministrazione per la riqualificazione ambientale di aree per la gran parte di ragione pubblica oltre che per l'implementazione delle urbanizzazioni e l'incremento delle dotazioni territoriali di un vastissimo ambito urbano periferico;

**considerato infine che** la richiesta di presa d'atto ed ulteriore proroga dei termini per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento in oggetto non altera le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo (che rimane impostato sulla base degli originari dimensionamento globale degli insediamenti e dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale) ed è, pertanto, riconducibile alle previsioni dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i. come richiamato dall'art. 13.4 della Convenzione P.I.I.;

**visti:**

- gli artt. 107 comma 3 e 192 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267;
- l'art. 71 dello Statuto Comunale;

**DETERMINA**

- 1) di prendere atto che la durata della convenzione attuativa del P.I.I. in oggetto, già prorogata di tre anni ai sensi dell'art. 30 comma 3 bis della L. 98/2013, risulta ulteriormente prorogata di 31 mesi e 9 giorni corrispondenti alla durata del sequestro penale (delle aree del Programma) intervenuto tra l'8.11.2010 e il 19.6.2013;
- 2) di approvare, ai sensi e per la *ratio* dell'art. 3.7 della Convenzione attuativa, come correttamente interpretato sulla base dei riferimenti normativi ivi richiamati, un'ulteriore proroga di due anni rispetto al termine originario e cioè fino a completamento del termine decennale, sulla base di riconosciute cause ostative oggettivamente documentabili che hanno ritardato l'attuazione del Programma e l'impossibilità di completarlo entro i termini di cui all'art. 3.6, seppure già prorogati *ex lege*;
- 3) di fissare quindi al 25.11.2023 il nuovo termine di durata della convenzione attuativa del P.I.I. in oggetto.

**IL DIRETTORE DELL'AREA**

Arch. Marco Porta

