



DIREZIONE URBANISTICA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO:

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE L'AREA E GLI EDIFICI DI VIA E.T. MONETA 40-54 APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 18 IN DATA 16.5.2013

VARIAZIONI, RETTIFICHE E INDIRIZZI OPERATIVI PER IL COMPLETAMENTO DELLA FASE ATTUATIVA

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA

PG 336103/2017

Del 20/07/2017 10:41:35

DIRETTORE

(S) DIRETTORE

20/07/2017

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA

PG 336103/2017

Del 20/07/2017 10:41:35

DIRETTORE

2LO: DET. DIR. 55/2017

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE URBANISTICA

Premesso che:

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 18/2013 in data 16.5.2013, ha approvato il Programma integrato di intervento relativo alle aree e agli edifici localizzati in via Ernesto Teodoro Moneta 40-54;
- con atto in data 26.9.2014 a rogito notaio M. Galbusera, rep. n. 15837 racc. n. 6131, regolarmente registrato e trascritto, le società B&BM s.r.l. e Fasedue s.r.l. hanno stipulato con il Comune di Milano la convenzione per l'attuazione del P.I.I.;
- con atto in data 23.12.2015, a rogito notaio Ruben Israel (nn. 25256 di rep. e 91949 racc., regolarmente registrato e trascritto), la citata società B&BM s.r.l. ha ceduto alla società "InvestiRE società di gestione del risparmio s.p.a." l'area di sua competenza all'interno del P.I.I., avente una superficie catastale complessiva di mq. 10.772, contraddistinta al Catasto Terreni con i mappali 281 (area fondiaria), 282 e 283 (area privata già asservita all'uso pubblico) del foglio 38;

premessò altresì che:

- il P.I.I. prevede, tra le altre, una s.l.p. residenziale massima di nuova realizzazione di 21.067 mq, di cui mq 16.221 per residenza libera e mq 4.846 per residenza convenzionata ai sensi degli artt. 17 e 18 del DPR 380/01;
- in data 3.8.2015 le società firmatarie della convenzione attuativa, in accordo con la società InvestiRE SGR s.p.a. – allora promissaria acquirente del compendio di aree di proprietà B&BM s.r.l. - hanno sottoposto al Comune di Milano formale istanza per l'avvio dell'iter amministrativo di aggiornamento e riorganizzazione del Programma integrato di intervento finalizzato, in estrema sintesi, a declinare parte rilevante dell'iniziativa in housing sociale e conseguentemente a rivedere, in virtù della riduzione degli oneri di urbanizzazione generati, la dotazione di opere prevista proponendo la rinuncia alla realizzazione della passerella di attraversamento ciclopedonale a scavalco della linea ferroviaria FNM;

dato atto che:

- a partire dall'istanza sopra citata si è attivato un confronto tra i soggetti proprietari delle aree fondiari del P.I.I. e l'Amministrazione Comunale, e segnatamente il competente Municipio 9, finalizzato a reimpostare alcuni dei contenuti del Programma, e in particolare:
- con delibera n. 177 del 8.10.2015 il Consiglio di Zona 9 esprime parere negativo alla proposta di reimpostazione del P.I.I. " *ritenendo indispensabile la realizzazione dei marciapiedi lungo tutta la via Moneta e la realizzazione della Passerella a scavalco delle ferrovie*";
- in data 10.6.2016, la società InvestiRE SGR s.p.a. (nel frattempo divenuta proprietaria delle aree fondiari destinate alla nuova edificazione acquistate dalla società B&BM s.r.l.), presenta istanza nella quale, oltre a ribadire la proposta di riarticolazione delle tipologie residenziali, chiede anche: 1) la valutazione di una nuova impostazione planivolumetrica redatta ai sensi delle prescrizioni della Normativa di Attuazione del P.I.I. ma con modifica di alcuni elementi vincolanti; 2) il riaggiornamento in riduzione delle onerosità pubbliche rispetto all'originaria convenzione, 3) la revisione dei vincoli di contestualità nel rilascio dei titoli abilitativi per le opere private e pubbliche; 4) il coinvolgimento dell'area di via Novate – acquisita dallo stesso operatore contestualmente all'acquisizione delle aree edificabili del PII Moneta – dalla quale, nell'ambito del redigendo Piano Attuativo, potranno essere individuate le risorse a copertura anche della realizzazione della passerella ciclopeditone;
- in data 16.9.2016, la società InvestiRE – dopo avere valutato, su richiesta dell'Amministrazione, il complesso degli interventi urbanizzativi più opportuni sull'ambito di via Novate e avere concluso sulla sostanziale impossibilità economica di sostenere tutti gli interventi urbanizzativi ipotizzabili con i due strumenti – ripropone istanza per lo stralcio della passerella ciclopeditone pur a fronte dell'impegno all'inserimento di ulteriori interventi sulla viabilità del comparto urbano di Affori, comunque migliorativi dell'assetto originario del PII Moneta;
- il Municipio 9, anche a seguito di approfondimenti e verifiche con gli uffici e gli Assessorati competenti e dopo un primo parere formalmente negativo ma sostanzialmente interlocutorio (delibera n. 23 del 20.10.2016), esprime parere favorevole - con deliberazione n. 40 del 22.12.2016 - alla proposta di riarticolazione del PII come da ultimo impostata (quindi con lo stralcio della passerella ma con l'inserimento degli interventi sul sistema della viabilità dell'ambito urbano di Affori) pur ritenendo comunque " *opportuno, anche se non indispensabile nel breve periodo, la realizzazione della passerella ciclopeditone*" medesima;
- con le successive istanze del 23.1.2017 e del 6.3.2017, la società InvestiRE, alla luce delle ultime determinazioni del Municipio 9 e delle verifiche e valutazioni condotte con gli uffici, riprende ed aggiorna i contenuti della proposta di riarticolazione del Programma, in relazione, in particolare, a:

- nuovo assetto planivolumetrico (con superamento di alcuni elementi prescrittivi motivati da un più efficace perseguimento degli obiettivi definiti dalla stessa Normativa di Attuazione approvata con il P.I.I. e con il ridisegno e il consistente incremento delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico per migliorare le connessioni pedonali tra la via Moneta e l'ampliamento del parco);
 - riarticolazione della tipologia gestionale dell'edilizia residenziale (con il passaggio da un'impostazione che prevedeva un'articolazione della s.l.p. residenziale complessiva suddivisa in 80% di edilizia libera e 20% di edilizia convenzionata ordinaria in vendita, ad una che prevede la suddivisione della s.l.p. residenziale di nuova costruzione in 60% min. di residenza convenzionata agevolata, di cui min. il 90% in locazione, 30% max. di residenza convenzionata ordinaria con obbligo dei requisiti soggettivi e 10% max. di co-housing, oltre che con la previsione di una quota di 250 mq. max. di spazi da destinare a servizi convenzionati connessi con la residenza);
 - rimodulazione del complesso delle opere urbanizzative (con stralcio della porzione della passerella ciclopedonale sovrappassante il tracciato della ferrovia e la rampa ovest di discesa, cioè di quella porzione non interferente con il nuovo parco pubblico e con il contestuale inserimento di interventi sulla viabilità esistente nell'ambito urbano di Affori finalizzati a migliorare i percorsi pedonali e la sicurezza degli incroci);
- a seguito di una conclusiva azione di indirizzo da parte della Direzione Urbanistica, in coordinamento con l'Assessorato alla Mobilità, la proposta di riarticolazione del Programma è stata definitivamente impostata prevedendo che:
 - la realizzazione dell'intera passerella resti a carico dell'Amministrazione che la programmerà e finanzia secondo i tempi e le modalità di qualsiasi opera pubblica anche se a valle della predisposizione, a cura e spese dell'operatore, della progettazione definitiva ed esecutiva dell'intera infrastruttura;
 - le risorse già ipotizzate dall'operatore per la rampa est della passerella vengano utilizzate per ulteriori interventi sulla viabilità in Affori (marciapiedi via Cialdini) e per la riqualificazione ambientale o l'incremento degli interventi urbanizzativi sulle aree comunali nel comparto di via Novate, coinvolto da proposta definitiva di Piano Attuativo;
 - l'ammontare degli interventi che il P.I.I. Moneta garantirà si attesti ad una quota superiore del 5% rispetto al complesso degli oneri massimi dovuti dal Programma;

puntualizzato che la richiesta di reimpostazione di alcuni dei contenuti programmatori e tecnici del Programma ha comportato la necessità di attivare le opportune verifiche tecnico-istruttorie che sono consistite in:

- esame delle proposte di revisione o nuova previsione di interventi sul sistema della viabilità nell'ambito del **Comitato intersettoriale per i Trasporti e la**



Mobilità che si è riunito, in particolare, nella sedute del 6.9.2016 e del 14.3.2017;

- in data 6.9.2016 è stato esaminato il progetto di fattibilità della riduzione a senso unico del tratto di via Moneta compreso tra le vie Pedroni e Grazioli con conseguente realizzazione dei marciapiedi nelle porzioni mancanti e sono state fornite indicazioni, prescrizioni e richieste per lo sviluppo del progetto;
 - in data 14.3.2017 si è valutato favorevolmente il progetto di fattibilità dell'intervento di riqualificazione dell'incrocio tra le vie Grazioli, Pedroni e Leningrado, si sono rilevate le modifiche apportate al progetto di risagomatura della via Moneta ribadendo alcune richieste non assolute e si è esaminato il progetto di fattibilità del prolungamento della pista ciclabile lungo la via Pellegrino Rossi fino a viale Affori, sul quale l'Amministrazione ha peraltro previsto, successivamente, di non procedere;
- confronto con la **Commissione per il Paesaggio** con riferimento alle proposte di riassetto della soluzione planivolumetrica; in particolare:
 - nella seduta n. 23 del 23.6.2016 la Commissione ha espresso un parere sospensivo rilevando che il progetto *"manifesta una serie di criticità: la perdita di un rapporto chiaro con la strada [...]; la frammentazione derivante dall'articolazione volumetrica che non appare guidata da un principio spaziale riconoscibile; la mancanza di un chiaro ruolo morfologico assegnato alle torri rispetto agli edifici in linea e a questi ultimi nel loro rapporto reciproco; l'incerta definizione degli spazi aperti pertinenziali derivante dall'assetto planivolumetrico e la loro scarsa relazione con il parco pubblico"*;
 - nella seduta n. 27 del 21.7.2016 la Commissione ha invece espresso parere favorevole (*"La Commissione del Paesaggio [...] ritiene corretta la proposta dell'impianto planivolumetrico che favorisce la percezione visiva della nuova porzione del parco di Villa Litta dalla via Moneta. Si condivide anche la proposta di realizzare una fascia di collegamento tra la via Moneta ed il parco di Villa Litta asservita all'uso pubblico"*), ritenendo comunque *"fondamentale [...] prestare una grande attenzione e cura nel progetto architettonico tanto degli edifici stessi quanto degli spazi aperti, sia pertinenziali che asserviti all'uso pubblico"* da valutarsi in sede di presentazione del titolo edilizio;

riepilogato e valutato che, alla luce delle richieste avanzate dal nuovo operatore e a seguito dei passaggi istruttori sopra riepilogati e di ulteriori verifiche condotte anche con le Aree Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree e Pianificazione Mobilità, si è pervenuti alle seguenti conclusioni tecniche e convenzionali:

- 1) in tema di ridefinizione delle modalità gestionali della quota di edilizia residenziale, a fronte delle attuali previsioni (mq 24.229 di s.l.p. complessiva, di cui mq. 2.914 a destinazione terziaria e mq. 21.315 a

destinazione residenziale, a loro volta articolati in max. 80% libera e min. 20% convenzionata in vendita di tipo ordinaria senza requisiti) e ferme restando le quantità e la tipologia delle destinazioni funzionali relative agli edifici esistenti, la proposta di rimodulazione riguarda le modalità gestionali della quota di edilizia residenziale di nuova edificazione, pari ad una s.l.p. di mq. 21.067, che viene così riarticolata:

- mq. 12.640 min. destinati a residenza convenzionata agevolata di cui mq. 11.376 min. in locazione; in quest'ultima quota viene attribuita la possibilità, da un lato, di destinare mq. 1.000 max. al cosiddetto "uso condivisione" finalizzato ad evitare la cumulabilità del reddito dei nuclei familiari assegnatari, dall'altro, di attribuire una quota massima del 15% a soggetti del c.d. "Terzo Settore" che erogano servizi di tipo residenziale;
 - mq. 6.320 max. destinati a residenza convenzionata ordinaria con previsione obbligatoria dei requisiti soggettivi per l'accesso come regolati dalla delibera del Consiglio Comunale n. 42/2010;
 - mq. 2.107 max. destinati a coabitazioni con servizi condivisi ("co-housing");
- la riarticolazione proposta, pur reimpostando completamente l'offerta abitativa in un'ottica di massima incentivazione delle varie forme di *housing* sociale, si pone in conformità con l'impostazione originaria del P.I.I. che definiva la quota di edilizia convenzionata come minima e quella di libera come massima;
- al fine di completare l'offerta residenziale, nella rimodulazione citata si propone altresì la presenza di una superficie di massimo 250 mq. da destinare a servizi ai sensi dell'art. 4.7 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi del vigente P.G.T.;
- 2) in tema di rimodulazione delle opere di urbanizzazione, oltre alla conferma della realizzazione dell'ampliamento del parco di Villa Litta e del nuovo parcheggio pubblico a raso sulle aree già oggetto di cessione, degli interventi di riqualificazione della c.d. Cappellina degli Appestati all'interno del Parco esistente della Villa e di realizzazione di nuovi tratti delle rete dell'acquedotto lungo la via Caldesi e di rifacimento di tratto della rete esistente lungo le vie Moneta e Tukory, la rimodulazione delle opere urbanizzative contempla:
- lo stralcio della passerella ciclopedonale a scavalco del tracciato delle Ferrovie Nord Milano ma con mantenimento in capo all'operatore, dell'impegno, a propria cura e spese, alla progettazione definitiva ed esecutiva dell'infrastruttura;
 - la revisione e il prolungamento degli interventi di riqualificazione della via Moneta, in particolare con la previsione di realizzazione dei marciapiedi nel tratto compreso tra la via Pedroni e l'incrocio con la via Cialdini (prima non compreso nell'Ambito del P.I.I.), con prolungamento del percorso pedonale protetto anche lungo il lato ovest della via Cialdini fino all'ingresso della villa Litta a raccordarsi



con il marciapiede esistente, fatta salva la verifica della fattibilità tecnica dell'intervento in ragione del ridottissimo calibro stradale esistente in quest'ultimo tratto stradale;

- la messa in sicurezza con semaforizzazione e risagomatura degli attestamenti dell'incrocio tra le vie Grazioli, Pedroni e Leningrado, già attualmente critico ma che risentirà di flussi di traffico ulteriori proprio in seguito alla riduzione a senso unico del tratto terminale della via Moneta;

3) in tema di riassetto planivolumetrico e nuove servitù di passaggio, al fine di dare piena attuazione alle previsioni del Programma e, in particolare, di perseguire gli obiettivi e le indicazioni emerse già in fase di impostazione del P.I.I. e consolidate nella Normativa di attuazione, si è proceduto ad una profonda revisione dell'impianto planivolumetrico;

- ricordato, in particolare, che l'art. 7 ("Regole morfologico-edilizie") della Normativa, pur a partire dall'individuazione di una serie di elementi prescrittivi (altezza massima degli edifici, aree di massimo ingombro in soprasuolo ed in sottosuolo, ecc.) (comma 2), individua ai commi 3 e 4, una serie di altre indicazioni e prescrizioni emerse, nel corso dell'istruttoria del P.I.I., dal confronto con il Nucleo di Consulenza, prima, e con la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, in sede di VAS, tra le quali:

- *"lo sviluppo progettuale della fase attuativa dovrà altresì tenere in debita considerazione soluzioni che prevedano interruzioni cielo-terra della tipologia edilizia in linea attraverso la realizzazione di corpi di fabbrica separati, la differenziazione dell'altezza e dei fronti dell'edificio e/o degli edifici attestati su via Moneta"* (comma 3);
- *"il progetto planivolumetrico dovrà altresì valutare: una distribuzione volumetrica dell'impianto che riproponga la giacitura delle strutture esistenti, anche rivisitandola nelle profondità e nelle altezze e che privilegi uno sviluppo in direzione nord-sud dei corpi fabbrica secondo una disposizione "a pettine"; [...] la possibilità di realizzazione di percorsi in direzione nord-sud, tra l'asse di via Moneta e la retrostante area verde di progetto"* (comma 4);

- precisato peraltro, al comma 5 della stessa Normativa, che *"Le modificazioni delle tipologie edilizie [...] nella direzione e in coerenza di quanto precisato ai precedenti punti 3 e 4, non precludono l'applicazione dell'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05"*;

- ripreso quanto sopra, si può quindi affermare che il nuovo progetto planivolumetrico - caratterizzato da una equilibrata compresenza di corpi di fabbrica a torre e in linea, modulati in modo simmetrico e alternato, con l'andamento a "pettine" in posizione ortogonale rispetto alla via Moneta, interrompendo così il fronte sulla Via con una serie di aperture, ampie e regolari, a garantire la permeabilità in direzione del Parco - non

solo non alteri le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento ma anzi le sottolinei e le consolidi;

- in tal senso, il superamento dell'altezza massima, definita dal P.I.I. originario, negli edifici a torre lungo la via Moneta (compensata da una diminuzione delle altezze sulla gran parte del fronte parco) ed il leggero ampliamento dell'area di massimo ingombro in soprasuolo (utile a garantire una maggiore distanza e quindi un maggiore respiro tra gli edifici), pur incidendo su elementi prescrittivi del Programma, rientrano pienamente in variazioni planivolumetriche riconducibili al dettato dell'art. 14.12 della legge urbanistica regionale;
 - sempre nella direzione di perseguire la *ratio* della Normativa di Attuazione, appare altrettanto convincente e decisamente migliorativa dell'assetto progettuale complessivo, non solo la nuova conformazione dell'area già oggetto di asservimento all'uso pubblico per parcheggi (pari a mq. 1.750), ora finalizzata anche ad ampliare lo spazio di accesso pedonale al parco in adiacenza al parcheggio a raso alberato, ma anche, e soprattutto, la previsione di una nuova area oggetto di servitù di passaggio (per mq. 430) attraversante le aree fondiarie e che consente un passaggio diretto tra la via Moneta e la parte mediana dell'ampliamento del Parco, perseguendo chiaramente uno degli obiettivi prioritari posti dalla Normativa e auspicato a più riprese anche dalla Commissione per il Paesaggio;
- 4) in tema di riarticolazione del programma temporale, premesso e precisato che, nel rispetto dell'art. 12.1 della convenzione attuativa e dell'allegato Programma temporale dei lavori, in data 25.3.2015 è stata depositata, dal precedente operatore, istanza di permesso di costruire per la prima opera pubblica (parcheggio a raso di accesso al futuro parco), rilasciato dalla competente Area in data 15.6.2016 e ritirato, dall'operatore subentrato, in data 8.11.2016 e che, in data 9.9.2016, l'operatore ha proceduto alla presentazione delle istanze di permesso di costruire del parco pubblico e della passerella ciclopedonale in ottemperanza agli obblighi convenzionali vigenti e anticipatamente rispetto alla presentazione dei titoli privati (non ancora presentati), si procede alla revisione e alla riarticolazione del Programma temporale del P.I.I. finalizzato a garantire:
- la riduzione della durata complessiva del Programma da 8 a 6 anni;
 - il completamento di tutte le opere prima o contestualmente agli interventi privati, prevedendo, in particolare, la contestualità di conclusione tra gli interventi privati e i lavori del parco e del parcheggio ed anticipando, rispetto ai primi, la conclusione degli altri interventi sulla viabilità secondo una tempistica più congrua rispetto all'entità degli stessi;
 - il completamento dei nuovi interventi proposti entro specifici termini di durata (espressi in mesi) con previsione di penali in caso di mancato rispetto, per assicurare una effettiva prescrittività al Programma temporale medesimo;

specificato che, in ragione della rimodulazione del mix di edilizia residenziale proposto e del riassetto delle opere di urbanizzazione come emerso dal lungo processo di confronto sopra sommariamente richiamato, si sono rese necessarie od opportune l'integrazione, la modificazione, la revisione o l'eliminazione di alcuni dei documenti costituenti il Programma integrato di intervento come approvato dal Consiglio Comunale con la delibera n. 18/2013 citata in premessa; in particolare tali operazioni hanno riguardato i seguenti documenti (**Allegato A**):

- **Doc. A** ("Relazione tecnica e documentazione fotografica") per la descrizione della nuova soluzione planivolumetrica e il riepilogo della riarticolazione qualitativa del mix residenziale e delle dotazioni territoriali proposte, oltre che per un inquadramento nella sopravvenuta normativa di PGT ed una descrizione delle nuove opere previste nell'Ambito;
- **Doc. B** ("Relazione economica di fattibilità"), in particolare per: 1) l'aggiornamento del costo dell'area, 2) il ricalcolo degli oneri di urbanizzazione in conseguenza del nuovo mix residenziale proposto, 3) la stima sommaria degli interventi urbanizzativi sia in funzione degli approfondimenti e delle verifiche condotte in sede di presentazione dei primi titoli abilitativi (parcheggio), sia in ragione dell'inserimento di nuovi interventi, sia per lo stralcio di altri, 4) il riepilogo di costi e ricavi ed il loro confronto in termini di plusvalenza;
- **Doc. C** ("Programma temporale di attuazione dei lavori"), rivisto nei termini di presentazione e rilascio dei titoli abilitativi, di fine lavori delle opere, già previste o di nuova introduzione e di durata complessiva del P.I.I.;
- **Doc. D** ("Relazione descrittiva delle OO.UU., stime parametriche di costo") per dare conto della rimodulazione dell'assetto delle opere urbanizzative in termini sia tecnici sia economici;
- **Doc. I** ("Normativa di attuazione"), previo inserimento nell'elenco degli "altri elaborati", per l'aggiornamento dell'oggetto del Programma, del rapporto con gli strumenti urbanistici ed edilizi generali, del mix della funzione residenziale e dei richiami ai progetti delle opere di urbanizzazione;
- **Tav. P08** ("Progetto planivolumetrico prescrittivo") con il ridisegno, in ampliamento, delle aree oggetto di asservimento all'uso pubblico, con il leggero allargamento dell'area di massimo ingombro in soprasuolo lungo il perimetro est dell'area fondiaria di nuova edificazione, con un omogeneizzazione dell'altezza massima degli edifici e con l'individuazione di un sistema di assi direttori a meglio sottolineare la "partitura" ortogonale nord-sud del nuovo impianto;
- **Tav. P09** ("Urbanizzazioni primarie – Viabilità e parcheggi – Acquedotto") con l'introduzione del progetto di fattibilità dei nuovi interventi urbanizzativi prima non previsti (tratto finale di via Moneta e prolungamento verso nord in via Cialdini, riqualificazione dell'incrocio tra le vie Grazioli e Pedroni);
- **Tav. P10** ("Urbanizzazione secondaria – Parco Urbano") con il disegno del parco portato a coerenza con l'impostazione del progetto definitivo

già presentato allo Sportello Unico per l'attuazione e già sottoposto all'esame della Commissione del Paesaggio;

- le **tavv. P07 e P11**, eliminate in quanto non più attuali, la prima ("Progetto – Planivolumetrico di inquadramento - Verifica grafica del rispetto 60° ai sensi dell'art. 27 R.E. - Verifica distanza ferroviaria – Schemi profili altimetrici") perchè i suoi contenuti, rivisti, sono confluiti direttamente nella tav. P08, e la seconda ("Progetto: Urbanizzazioni secondarie – Passerella pedonale") per l'intervenuto stralcio dell'infrastruttura dalle opere a carico del Programma;

visto lo **schema di convenzione** tra il Comune di Milano e le società InvestiRE SGR s.p.a. e Fasedue s.r.l. integrativo della convenzione attuativa del P.I.I. in oggetto - stipulata in data 26.9.2014 tra il Comune di Milano e le società B&BM s.r.l., dante causa della società InvestiRE SGR s.p.a., e la citata Fasedue s.r.l. per l'attuazione del P.I.I. – sottoscritto per assenso dal legale rappresentante della società InvestiRE SGR s.p.a. (unico soggetto obbligato) per la disciplina degli aspetti richiamati nel presente provvedimento e allegato al presente provvedimento (**Allegato B**) – che, in sintesi, disciplina:

- a) la ridefinizione dell'Ambito del Programma al fine di ricomprendere le opere di nuova previsione ed escludere le opere stralciate (*cf.* art. 2);
- b) la riarticolazione della quota di edilizia residenziale di nuova edificazione e il contestuale inserimento della previsione di quota massima di spazi per servizi (*cf.* art. 3);
- c) il richiamo alla nuova documentazione tecnica di riferimento (planivolumetrico prescrittivo, normativa di attuazione, tavola di individuazione delle opere di urbanizzazione) (*cf.* art. 4);
- d) il nuovo disegno dell'area asservita all'uso pubblico per parcheggio e previsione di nuova area asservita per la connessione tra detto parcheggio e il parco pubblico, con contestuale aggiornamento del tipo catastale allegato (*cf.* art. 5);
- e) la revisione parziale dell'oggetto delle obbligazioni già contemplate dall'art. 8 della convenzione P.I.I., con particolare riferimento allo stralcio della passerella, agli interventi integrativi di urbanizzazione primaria su via Moneta e via Cialdini e all'inserimento della riqualificazione e messa in sicurezza dell'incrocio Grazioli-Pedroni, nonché alla definizione dell'importo massimo del complesso degli interventi urbanizzativi, già contemplati o ancora da definirsi, a carico dell'operatore (*cf.* art. 7);
- f) il contestuale richiamo alle modalità di scomputo, a tempi e modalità di presentazione dei progetti delle opere pubbliche, agli obblighi in materia di normativa antimafia e di tutela e sicurezza del lavoro, agli adempimenti in tema di fine lavori, collaudo e presa in carico degli interventi, a garanzie e penali per inadempimento (*cf.* artt. 7-10), anche con richiamo, per quanto applicabili, alle "Linee guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi" (approvate con delibera della Giunta comunale n. 1117 del 10.6.2013);
- g) la revisione dell'assetto delle pertinenze private a seguito della nuova previsione di asservimento per il passaggio pedonale (*cf.* art. 11);

- h) la nuova articolazione del programma temporale per il completamento dell'attuazione del P.I.I. (con relativo sistema di penali in caso di inadempimento rispetto alle scadenze temporali fissate) (cfr. art. 12);
- i) l'imputazione di spese, imposte e tasse connesse con l'atto (cfr. art. 13);

considerato infine che le integrazioni e le modifiche complessivamente apportate al Programma Integrato di Intervento in oggetto (con particolare riferimento alla ridefinizione delle modalità gestionali della quota di edilizia residenziale, alla rimodulazione delle opere di urbanizzazione, al riassetto planivolumetrico e alla riarticolazione del programma temporale) non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono (anzi aumentano) la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e sono, pertanto, riconducibili alle previsioni dell'art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i. come richiamato dall'art. 14.4 della Convenzione PII;

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 **approvare le variazioni, le rettifiche e gli indirizzi operativi per il completamento della fase attuativa** del Programma integrato di intervento (P.I.I.) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 18/2013 in data 16.5.2013, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., riguardante le aree e i fabbricati insistenti su via Ernesto Teodoro Moneta 40-54, come precisati nelle premesse del presente provvedimento, con particolare riferimento a:

- ridefinizione delle modalità gestionali della quota di edilizia residenziale,
- rimodulazione delle opere di urbanizzazione,
- riassetto planivolumetrico,
- riarticolazione del programma temporale,

con la contestuale approvazione della documentazione seguente (**Allegato A**) (in **neretto** gli elaborati – aggiornati o rivisti – oggetto del presente provvedimento) in revisione della documentazione costituente il P.I.I. approvato:

ELABORATI GRAFICI

N. Tav.	Elaborato	Aggiornamento
Tav. P01	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano delle Regole	Ottobre 2012
Tav. P02	Inquadramento urbanistico – Estratto PGT adottato – Piano dei Servizi e Documento di Piano	Ottobre 2012
Tav. P03	Inquadramento urbanistico – Aerofotogrammetrico – Estratto PRG – Estratto PTCP	Ottobre 2012
Tav. P04	Stato di fatto – Planimetria catastale – Verifica s.l.p. esistente – Profili altimetrici	Ottobre 2012
Tav. P05	Stato di fatto – Sottoservizi tecnologici esistenti	Ottobre 2012
Tav. P06	Stato di fatto: via Moneta	Ottobre 2012
Tav. P07	eliminata	-
Tav. P08	Progetto: Planivolumetrico prescrittivo	Maggio 2017
Tav. P09	Urbanizzazioni primarie – Viabilità e parcheggi – Acquedotto	Maggio 2017
Tav. P10	Urbanizzazione secondaria – Parco urbano	Maggio 2017
Tav. P11	eliminata	-

ALTRI ELABORATI

Doc. A	Relazione tecnica e documentazione fotografica	Maggio 2017
Doc. B	Relazione economica di fattibilità	Maggio 2017
Doc. C	Programma temporale di attuazione degli interventi	Luglio 2017
Doc. D	Relazione descrittiva OO.UU., stime parametriche di costo	Maggio 2017
Doc. E	Valutazione ambientale strategica - Rapporto ambientale	Aprile 2013
Doc. F	Valutazione ambientale strategica – Sintesi non tecnica	Novembre 2012
Doc. G	Dichiarazione di congruenza con i criteri e le modalità di cui al comma 7, art. 25 L.R. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni	Ottobre 2012
Doc. H	Dichiarazioni irrevocabili	Aprile 2013
Doc. I	Normativa di attuazione	Luglio 2017

- 2) di **approvare**, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato B**) lo **schema di convenzione** tra il Comune di Milano e le società InvestIRE SGR s.p.a. e Fasedue s.r.l. (ad integrazione della convenzione attuativa del P.I.I. in oggetto stipulata in data 26.9.2014 tra il Comune di Milano e le società B&BM s.r.l., dante causa della società InvestIRE SGR s.p.a., e la citata Fasedue s.r.l.), per la disciplina degli aspetti richiamati nel presente provvedimento, unitamente alla seguente documentazione, aggiuntiva o sostitutiva rispetto a quanto già allegato alla Convenzione attuativa del PII, come ivi specificato:

- “C” Tipo catastale (dis. n. 88 in data 3.5.2017), in scala 1:1.000
- “D” Planivolumetrico prescrittivo (aggiornamento maggio 2017)
- “E” Normativa di attuazione (aggiornamento luglio 2017)
- “F” Individuazione opere di urbanizzazione (maggio 2017)
- “G” Programma temporale di attuazione dei lavori (aggiornamento luglio 2017)



- 3) di fissare in 90 giorni dall'esecutività della presente determinazione dirigenziale, il termine massimo per la stipula della convenzione integrativa di cui al punto precedente.

**IL DIRETTORE
URBANISTICA**
Arch. Franco Zinna

**IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**
Arch. Marco Porta



Milano



Comune
di Milano

COMUNE DI MILANO

Gli elaborati grafici e i documenti allegati alla Determina sono consultabili al seguente indirizzo web:

<http://www.comune.milano.it> , al seguente percorso:

home > utilizza i servizi > territorio > pubblicazioni urbanistiche > pubblicazioni in corso > PII riguardante l'area e gli edifici di via E. T. Moneta 40-54 - Determina Dirigenziale – Pubblicata all'Albo Pretorio dal 24.7.2017 al 8.8.2017

