



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



Protocollo n. 584896/2023

VERBALE DELLA SEDUTA DEL 13 NOVEMBRE 2023 - PRIMA CONVOCAZIONE

Il Consiglio di Municipio, regolarmente convocato con lettera del 02/11/2023, si è riunito in prima convocazione presso la Sala Consiliare "Enzo Geroldi" in Via Quarenghi 21 alle ore 20:30 del giorno 13/11/2023, per lo svolgimento dell'ordine del giorno, di cui alla seguente pag. 2.

Ha presieduto la seduta, la Presidente del Consiglio dott.ssa Paola De Pascalis e ha assistito la dott.ssa Paola Pozzi, Responsabile dell'Unità Coordinamento Municipio 8.

All'appello dei 31 consiglieri sono risultati:

- *Presenti i seguenti n. 26 Consiglieri:* Abbate, Barbieri, Berretta, Bianchini, Bonomi, Calderara, Campagna, Consolini, De Pascalis, Farina, Geraci, Gesualdo, Ghezzi, Guastoni, Lopane, Mardegan, Marini, Neerunjun, Pelucchi, Pozzari, Prinza, Russo, Songini L., Songini S., Spadafora, Telesca.
- *Assenti i seguenti n. 5 Consiglieri:* Bianchi, Bounegab, Galesi, Pavesi, Turato.

La Presidente del Consiglio alle ore 20:39 accertata la presenza di n. 26 Consiglieri a seguito di appello nominale, ha dichiarato aperta la seduta.

Alle ore 23:15 la Presidente del Consiglio, avendo esaurito la trattazione dei punti all'O.d.g., dichiara chiusa la seduta.

IL SEGRETARIO
Antonella Piva

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Paola De Pascalis¹

La registrazione audio della presente seduta è disponibile all'indirizzo:
<http://www.comune.milano.it>

¹ Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Municipio 8



Comune di
Milano



Milano, 2 novembre 2023

PG. 559851 /2023 del 02/11/2023

- Ill.mi CONSIGLIERI DEL MUNICIPIO MILANO 8
- Ill.mi ASSESSORI DELLA GIUNTA MUNICIPALE

p.c.

- Ill.mo PRESIDENTE DEL MUNICIPIO MILANO 8
- Ill.mo SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI MILANO
- Ill.mo PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
- Ill.mi ASSESSORI DELLA GIUNTA COMUNALE
- AL DIRETTORE DIREZIONE MUNICIPI

LORO INDIRIZZI

AVVISO DI CONVOCAZIONE

Con la presente Le comunico che il Consiglio di Municipio è convocato **Lunedì 13 novembre 2023 dalle ore 20,30 alle ore 23.30**, presso l'Aula Consiliare "Enzo Geroldi" in Via Quarenghi 21, per la trattazione del seguente

Ordine del giorno

- ◆ Interventi dei Cittadini previa richiesta di iscrizione alla mail m.municipio8assistenzaorg@comune.milano.it entro le 24 ore precedenti (ai sensi dell'art. 24 commi 2 e 3 del "Regolamento di organizzazione e funzionamento del Consiglio di Municipio" potranno essere accolte solo le prime 12 * richieste di intervento senza dar luogo a dibattito).
- ◆ Comunicazioni del Presidente.
- ◆ Interrogazioni, Mozioni e Art. 28 Regolamento Consiglio di Municipio.
- ◆ Approvazione verbali sedute precedenti
- ◆ Nomina degli scrutatori

1. Proposta definitiva del Piano Attuativo di iniziativa privata "San Leonardo" in via Enrico Falck n. 28. Parere

La Presidente del Consiglio di Municipio
Paola De Pascalis
(F.to digitalmente)

Firmato digitalmente da: Paola
De Pascalis
Data: 02/11/2023 15:40:08



DIREZIONE SERVIZI CIVICI E MUNICIPI
 AREA MUNICIPI
 UNITA' COORDINAMENTO MUNICIPIO 8



Verbale n. 53

Protocollo n. 0584896/2023

I Convocazione

ELENCO CONSIGLIERI MUNICIPIO 8

SEDUTA DEL 13/11/2023

N.	COGNOME	NOME	A	P	A	P
1	ABBATE	ANTONINO		X		
2	BARBIERI	ANDREA NICCOLO'		X		
3	BERRETTA	SUSANNA PAOLA		X		
4	BIANCHI	LUCA	<u>20.46</u>	X		
5	BIANCHINI	GIORGIO		X		
6	BONOMI	LUCA		X		
7	BOUNEGAB	ZAKARIA	<u>21.11</u>	X		
8	CALDERARA	SERENELLA		X		
9	CAMPAGNA	FRANCESCA		X		
10	CONSOLINI	CLAUDIO		X		
11	DE PASCALIS	PAOLA		X		
12	FARINA	ELDA		X		
13	GALESI	FABIO	<u>20.51</u>	X		
14	GERACI	SABRINA		X		
15	GESUALDO	ANNA DANIELA		X		
16	GHEZZI	ROSANNA		X		
17	GUASTONI	FEDERICO		X		
18	LOPANE	DIEGO		X		
19	MARDEGAN	BEATRICE MARIA		X		
20	MARINI	GIACOMO		X		
21	NEERUNJUN	ABHISHEK DHALVIR		X		
22	PAVESI	STEFANO				
23	PELUCCHI	GIULIA		X		
24	POZZARI	CLAUDIO		X		
25	PRINZA	ANTONIO		X		
26	RUSSO	GIOVANNA		X		
27	SONGINI	LUCREZIA		X		
28	SONGINI	SILVIO		X		
29	SPADAFORA	SARA		X		
30	TELESCA	EMANUELE		X		
31	TURATO	ENRICO				

Ora d'inizio 20.39 Ora fine 23.15 N. Presenti 26

Presiede DE PASCALIS Verbalizza PIVA Assiste DELFINO, CRASCO

Scrutatori BARBIERI - LOPANE - MARDEGAN



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



il Presidente del Consiglio di Municipio alle ore 20:39, accertata la presenza di n. 26 Consiglieri a seguito di appello nominale, dichiara aperta la seduta.

INTERVENTI DEI CITTADINI

PAOLA ANGELA MATTEUCCI

Non presente

I cittadini iscritti a intervenire, facenti parte di un comitato (Comitato Popolare per la Difesa del Bosco di via Falck), chiedono e ottengono di poter intervenire non in ordine di iscrizione.

ORIANO VALLI

legge un documento firmato dal comitato Popolare per la difesa del bosco di via Falck, aiutandosi nell'esposizione con la proiezione di slide.

Il comitato lamenta di essere stato scarsamente coinvolto nella valutazione del progetto. Per ottenere una copia dello stesso è dovuto intervenire il segretario generale del comune su sollecitazione del comitato, facendo consegnare al coordinatore Giuseppe Sipala copia della documentazione progettuale. Lamenta l'oscurazione dei nominativi dei professionisti che hanno preso parte alla progettazione del Piano attuativo.

Il Comitato ritiene che il progetto e la direzione di tutte le opere di urbanizzazione a scomputo oneri debbano essere affidati a un professionista di fiducia del comune affinché interagisca direttamente con il municipio per l'interesse della comunità.

Mettono in luce alcune contraddizioni relative allo scomputo oneri di urbanizzazione: mancano le stime degli oneri di manutenzione degli alberi, della manutenzione e ristrutturazione degli edifici e per le opere di bonifica.

Il comitato chiede uno scomputo degli oneri a carico del comune pari a un importo di €1.500.000,00.

Evidenziano diversi punti: la richiesta di parere inoltrata dagli uffici del comune centrale al municipio per l'approvazione del nuovo progetto dovrebbe essere rimandata al mittente in quanto ritengono la documentazione progettuale insufficiente per dare un parere congruo all'iniziativa proposta dall'operatore immobiliare.

Invitano ad analizzare le tavole di confronto con i render tra il progetto del mese di aprile e quello del mese di luglio 2023.

Essendo terminato il tempo a sua disposizione, a seguito di consenso da parte della persona iscritta all'intervento successivo, gli viene concesso il tempo alla stessa destinato per ultimare la lettura del documento.

Invita a nome del comitato a valutare la differenza di prospettiva evidenziata dalla diversa dimensione degli alberi, si suppone per far sembrare meno impattante l'inserimento dei nuovi edifici.

Ritengono l'intervento edilizio molto devastante dal punto di vista paesaggistico e dell'ambiente e propongono una soluzione alternativa.

La trattazione del progetto viene suddivisa in argomenti:

Il bosco: il comitato non è stato invitato alla riunione delle trattative e ciò non ha permesso loro di evidenziare agli operatori un grave errore riguardante gli elementi peculiari del bosco, evidenziati dalla relazione redatta dagli agronomi della Curia: il filare delle sequoie, il filare delle Querce Rosse e il filare di Platani. Si è riusciti a salvaguardare a uso pubblico il filare delle Querce Rosse, che nel precedente progetto era inserito in aree private e che in quest'ultimo progetto viene inserito in un'area pubblica. Il viale dei Platani, che era sempre stato considerato in cessione al comune all'interno delle aree pubbliche, in questa ultima proposta è stralciato ed è inserito all'interno dell'area privata del Lotto CO02. Ribadiscono che il viale dei Platani deve essere nuovamente estrapolato dall'area privata e riconsiderato all'interno del bosco.



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



Il nuovo progetto della Curia prevede l'eliminazione di 20 alberi e si chiede se le 20 piante da abbattere sono quelle che intralciano la realizzazione dei nuovi edifici, seppur sane, oppure sono quelle ammalate. Chiedono una nuova relazione agronomica visiva e strumentale (quella precedente è scaduta) per individuare le piante malate e avere gli elementi per valutare il progetto. La nuova relazione, oltre a procedere con un intervento per salvaguardare l'incolumità delle persone, serve anche a quantificare le opere necessarie alla manutenzione del bosco prima, durante e dopo l'impianto del cantiere.

Chiedono in contemporanea un piano di cantieramento che garantisca la salvaguardia degli apparati radicali aerei degli alberi durante le lavorazioni necessarie per la costruzione di nuovi edifici: impianto delle gru, percorsi degli automezzi, baraccamenti, deposito dei materiali.

MARCO TATÒ

prosegue con la lettura del documento, sempre con il supporto delle slides. La salvaguardia della spina centrale del Gallaratese nel nuovo progetto è stata rispettata e le volumetrie edilizie residenziali libere sono state spostate all'interno dell'area dell'ex cava. Il progetto però prevede la demolizione del convitto Enrico Falck costruendo due nuovi edifici di 10 piani di altezza, contro i 7 piani dell'edificio esistente dello studentato del Politecnico, che è di fronte. Il comitato, pur ritenendo necessario ristrutturare l'edificio del convitto, di importanza storica per il Gallaratese, chiede di adeguare l'altezza del nuovo edificio sia all'altezza dello studentato esistente, 7 piani fuori terra, sia all'altezza delle alberature esistenti, per far sì che gli edifici si inseriscano all'interno del Bosco.

Si riportano i calcoli della superficie lorda occupata dagli edifici.

Ribadisce l'importanza di salvaguardare gli elementi storici del luogo, compreso l'edificio della portineria.

Per quanto riguarda la proposta relativa al lotto C001 chiedono di posizionare gli edifici sul perimetro delle aree, sia per recuperare una disposizione dei corpi di fabbrica a corte già presente nell'area originale, sia per sfruttare in maniera più proficua le nuove superfici edificatorie proposte per il lotto medesimo.

GIUSEPPE SIPALA

prosegue la lettura del documento, utilizzando anche il tempo concessogli dalla signora Corbella.

Tratta il tema degli oneri di urbanizzazione: tali oneri devono essere favorevoli sia al privato sia al pubblico.

I calcoli effettuati dagli operatori immobiliari sono inferiori alle cifre reali. Riportano, per esporre il contenuto della loro tesi, delle tabelle esplicative.

Bonifica a scomputo: la comunità ritiene opportuno che gli oneri di bonifica devono essere pagati da chi ha inquinato il sito oggetto di bonifica. Poiché non sono stati presentati computi che attestino la correttezza degli importi di bonifica, è difficile prendere una posizione in merito.

Riqualificazione della piazza Don Abramo Martignoni: la piazza è stata fatta di recente con l'abbattimento della vecchia cabina Enel ed essendo in buono stato non necessita di una riqualificazione; pertanto nel progetto sono inseriti i costi di un manufatto stradale che non sarà realizzato.

Riqualificazione area adiacente Piazza Don Abramo e via Fichera: l'intervento proposto non modifica il tracciato esistente e non si capisce a quale scopo possa essere compreso nelle opere di urbanizzazione a scomputo.

Riqualificazione parcheggio di via Cilea: il progetto prevede una riduzione dei posti auto che andrebbero invece incrementati, visto l'ingente aumento della popolazione che si andrebbe ad insediare nella zona. Il comitato propone di sopperire ricavando parcheggi pubblici all'interno del comparto nel piano di attuazione.



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



Si fa notare che sono riportate alcune opere da realizzare che però sono già presenti. Si ritiene che le opere di urbanizzazione primaria relative alle opere esterne non siano necessarie e che la cifra di euro 903.000,00 vada completamente stralciata dallo scomputo degli oneri di urbanizzazione.

PATRIZIA FRISENDA

Continua la lettura del documento sempre con l'ausilio della proiezione di slide.

All'interno del perimetro del comparto, sebbene nel progetto del luglio 2023 siano spariti i disegni delle pavimentazioni delle piazzette presenti, i costi delle opere a scomputo sono rimasti invariati. Sottolineano i costi spropositati delle varie opere rispetto al contesto.

Voce D: l'importo richiesto per l'abbattimento degli alberi e la piantumazione di nuove piante è da eliminare dal computo. L'abbattimento è da considerare in una voce a parte che comprende anche le opere ante e post cantiere.

Voce E Arredi: contraddittoria per il contesto urbano dove si va ad intervenire. Le attrezzature indicate nel progetto devono essere sostituite con prodotti presenti in tutti i giardini pubblici di Milano visto il costo sproporzionato alla funzione che dovranno svolgere.

Voce F: opere previste sulle aree verdi già di proprietà comunale, il cui rifacimento prevede la demolizione dell'esistente appena realizzato.

Si è ritenuto importante recuperare una somma per procedere alla manutenzione della Chiesetta che versa in cattive condizioni di conservazione.

LUCIANO MURA

Continua la lettura del documento (da pag. 42 a pag.46).

Ritengono utile proporre una stima di massima relativa ad un possibile intervento all'interno del bosco, tenendo conto di un ridisegno dei percorsi pedonali che si integrino con le alberature esistenti; le nuove opere e manufatti devono essere consoni al contesto.

Riprende la lettera D del documento relativa alle opere superficiali aggiuntive non a scomputo. Poiché le opere da realizzare insistono sul sedime di copertura dei box interrati su area privata, ritengono necessario stipulare una convenzione sull'utilizzo della stessa da parte della cittadinanza, considerando che l'area sottostante è privata (l'area dei garages). Tale convenzione dovrà indicare anche prescrizioni che definiscono che gli eventuali oneri economici per la futura manutenzione o i ripristini della copertura siano a carico della proprietà privata.

Dall'analisi della documentazione recuperata attraverso l'accesso agli atti presso gli uffici comunali, ritengono che i tecnici del comune di Milano non abbiano salvaguardato pienamente l'interesse pubblico. Il comitato ritiene che, non avendo un progetto definitivo dettagliato, manchino gli elementi fondamentali per giudicare; a loro avviso non può essere pertanto dato un parere circa la fattibilità di un intervento di tale portata, così come è avvenuto per il primo progetto approvato dalla commissione per il paesaggio del 15 marzo 2022.

Il comitato chiede al Municipio 8 di rifiutare sia gli importi proposti dall'operatore per opere di urbanizzazione a scomputo oneri, sia il nuovo progetto che ritengono sia da perfezionare, migliorare e aggiornare alle esigenze della comunità, del paesaggio e dell'ambiente.

Il comitato chiede di allegare il presente documento, insieme al parere del Municipio pur se non condiviso totalmente, in modo che il Comune di Milano possa ascoltare anche le voci dei propri cittadini.

Propongono: aumento degli importi a disposizione del Municipio; la revisione dei progetti delle opere di urbanizzazione a scomputo oneri. Chiedono che il progetto e la direzione dei lavori delle opere di urbanizzazione che diverranno di proprietà comunale, siano affidate a un tecnico di fiducia del comune.



L'architetto Secchi, presente in aula, chiede e ottiene dalla presidente del Consiglio di intervenire, nonostante non risulti iscritto, considerato che alcuni iscritti a intervenire sono disposti a cedergli il tempo a loro dedicato.

ARCHITETTO SECCHI

Espone i motivi per la non approvazione:

- rinuncia da parte del Comune a progettare il proprio territorio;
- disegno del piano volumetrico completamente avulso dal contesto (scarno e decontestualizzato): non può essere un "episodio" edilizio la cui progettazione viene lasciata ai privati;
- quartiere di ricchi: tema antisociale;

a suo avviso è necessario riqualificare il quartiere, ringiovanendolo e integrandolo con strutture adeguate, che lo rendano più adatto ai giovani, in quanto attualmente l'età media dei residenti è elevata.

SEVERINA LANZANI

Ha ceduto il proprio tempo agli interventi che si sono protratti per più di 5 minuti.

DARIO VIERA

Ha ceduto il proprio tempo agli interventi che si sono protratti per più di 5 minuti.

STEFANIA CORBELLA

Ha ceduto il proprio tempo agli interventi che si sono protratti per più di 5 minuti.

SILVIA ROMBOLÀ

Dichiara di rappresentare i giovani del quartiere e afferma che i giovani vivono nella rassegnazione, hanno paura per il futuro e sono arrabbiati per l'eredità ecologica e morale che è stata loro lasciata.

Invita i presenti a svolgere il test della vanga per comprendere la fertilità del terreno del bosco a differenza di altri terreni dell'hinterland milanese. Il bosco è un sistema complesso, funzionale e vivo che non ha bisogno di manutenzione e offre ossigeno, legna, funghi, clima fresco, riparo per gli animali, erbe spontanee, alberi da frutto e molto altro. I giovani in sostanza si sentono derubati poiché distruggendo il bosco rubano loro l'ossigeno e la speranza per il futuro.

GABRIELE ANTONIO MARIANI

Si ricollega all'intervento dell'architetto Secchi. Il piano attuativo prevede un assetto complessivo e unitario di specifiche aree territoriali a tutela del primario interesse generale dell'ordinato sviluppo urbano. Il piano attuativo presentato al Municipio non è completo dal punto di vista qualitativo, come dimostrato dal comitato. Inoltre, non è un piano attuativo veritiero poiché il comitato ha dimostrato che gli oneri di urbanizzazione presentati al Municipio e vagliati dagli uffici centrali del comune sono ritenuti vergognosi. Il progetto non contribuisce a un assetto complessivo unitario di specifiche aree territoriali, come dice il DPR. n. 380/2001, articolo 2 bis.

Invita a rigettare il piano attuativo e l'elenco delle opere a scomputo proposte, perché non rappresentano l'interesse pubblico.

Va rigettato inoltre l'assetto planivolumetrico, in quanto non contribuisce a una visione unitaria di città. Ritiene inappropriato che documenti come il piano attuativo, che dovrebbero essere



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



pubblici, trasparenti, debbano essere richiesti dai cittadini con l'accesso agli atti e non debbono essere in automatico forniti normalmente attraverso il consiglio comunale.

LUCA TRADA

Ha ceduto il proprio tempo agli interventi che si sono protratti per più di 5 minuti.

SIGNORA MATTEUCCI:

invita a ricordare che l'interesse dei cittadini viene prima dell'interesse imprenditoriale. Chiede altri incontri per poter discutere ancora della proposta.

Afferma che nella proposta attuale mancano l'attenzione al sociale, i dati su cosa deve essere bonificato, i dati sull'aspetto del terreno e per calcolare gli oneri. In sintesi mancano gli elementi per effettuare una valutazione.

Chiede infine di verificare come la Curia sia entrata in possesso di queste aree, poiché nel caso sia una donazione vincolata la vendita non può essere fatta se non nel rispetto del vincolo. Bisogna cercare una via d'uscita poiché lei e gli altri cittadini del comitato ritengono che realizzare palazzi per ricchi sia un *tradimento* nei confronti del quartiere, che ha una storia di povertà sociale.

Il signor Sipala, in virtù del tempo ceduto da altri interventi e con il consenso degli interessati, chiede e ottiene di intervenire per una breve aggiunta:

GIUSEPPE SIPALA

Chiede nuovamente di verificare l'esistenza di vincoli sugli edifici esistenti. Informa che, se il cantiere andrà avanti sarà osservato attentamente al fine di segnalare ogni illecito da parte dell'impresa (mancanza di elmetti, non rispetto delle misure di sicurezza...).

Ribadisce l'importanza della chiesetta, ritenuta un monumento sociale in quanto non è solo un luogo di culto ma la tomba di don Abramo Martignoni.

COMUNICAZIONI DEL PRESIDENTE

INTERVENTI ai sensi dell'art. 28 del Regolamento dei Municipi

CONSIGLIERA GERACI:

Chiede informazioni sulla situazione *San Leonardo* e se è possibile sollecitare l'installazione delle fototrappole in quanto la zona versa nel degrado, in particolar modo davanti alla scuola elementare. Segnala che in via Cilea 52 è stato tagliato un albero e chiede di rimuoverne i resti in quanto pericolosi per i passanti.

CONSIGLIERE GUASTONI:

Chiede alla presidente Pelucchi notizie in merito ai parcheggi e alle convenzioni del *Merlata Bloom*.

CONSIGLIERE BONOMI:



presenta un'interrogazione per l'assessore Galesi a risposta scritta (All. 1) su quali interventi siano stati programmati in merito alle piante contrassegnate con bollino rosso all'interno dell'ex Asilo di via Ugo Betti 175/b.

Presenta due mozioni che chiede siano discusse in apposita commissione relative a:

- 1) palettatura protezione incrocio viale Monte Ceneri/via Plana, dove avvengono diversi incidenti (All. 2);
- 2) palettatura del marciapiede di via Plana, lato civico 38, dove spesso auto e furgoni parcheggiati sui marciapiedi impediscono il transito dei pedoni e delle persone disabili (All. 3).

Chiede informazioni sulle protezioni per le infiltrazioni presenti in sala consiliare.

DOTT.SSA POZZI:

in risposta al Consigliere Bonomi su quest'ultimo punto, spiega che, poiché si verificano infiltrazioni anche nelle giornate di sole, dato l'accumulo di acqua nelle precedenti giornate di maltempo, vengono per ora mantenute le protezioni per le seggioline nella zona della sala interessata dalle infiltrazioni, oltre ai secchi.

CONSIGLIERE BIANCHI:

Rammenta alla presidente del Municipio un'interrogazione presentata a luglio riguardante la sosta abusiva sul verde durante i concerti. Dice che sono state fatte delle contravvenzioni ma di fatto non è stato impedito né ci sono state azioni preventive sull'uso improprio del verde pubblico. Comunica che è stato presentato un emendamento firmato da molti consiglieri (All. 4) in cui si chiede di allegare il documento del Comitato (All. 5) alla delibera.

CONSIGLIERA MARDEGAN:

Presenta un'interrogazione rivolta alla Presidente Pelucchi e alla Giunta, con cui si chiedono notizie in merito alla delibera di giunta del 2 marzo 2023 per la realizzazione di stalli per i disabili in piazzale Damiano Chiesa, non ancora fatti nonostante siano stati deliberati.

PRESIDENTE PELUCCHI:

- in merito a San Leonardo: informa che, in virtù di una variazione intervenuta nella compagine sociale del concessionario individuato nel 2018, che ha fatto sì che lo stesso ora risulti più solido, il Comune dovrebbe accogliere a breve il progetto definitivo ed entro dicembre dovrebbero partire i lavori.
- in merito ai parcheggi al Centro MERLATA BLOOM: informa che nella giornata odierna (13 novembre 2023) a Palazzo Marino c'è stato un incontro sul tema dei parcheggi e che il Centro commerciale dice di essere nell'indisponibilità di cedere i 45mila mq per i parcheggi a uso pubblico. Questo non significa che abbia manifestato una totale chiusura, ma che propone di riqualificare i parcheggi a raso presenti nei dintorni del quartiere e si rende disponibile a un'interlocuzione con il Comune, che nel frattempo non ha stipulato alcuna convenzione in merito, su come utilizzare quei 45mila metri quadri asserviti a uso pubblico. Riferisce di avere ribadito il concetto che l'uso pubblico lo deve decidere il pubblico, cioè l'Amministrazione e per questo motivo informa che darà comunicazione che domani non parteciperà all'inaugurazione del Centro, a cui è stata invitata, perché non ritiene corretto che le richieste che da anni si sono fatte sui parcheggi non abbiano ancora una risposta concreta.
- In merito ai concerti: informa che sta organizzando alcuni consigli straordinari con audizioni da parte degli Assessori Comunali, fra cui uno proprio dedicato all'Assessore alla Cultura Sacchi, a cui verranno chieste delucidazioni sulle deroghe che il suo assessorato concede per i concerti, fra cui quelli del calendario 2024 di cui è già partita la vendita dei biglietti. Ribadisce che non ha alcun problema a dichiararsi contraria alle scelte operate



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



dall'Amministrazione centrale e che personalmente reputa sbagliate, come per esempio quella della gestione non ottimale dei concerti, che sta portando disagi ai Municipi 7 e 8, i quali stanno facendo da due anni richieste all'Amministrazione che rimangono inascoltate.

ASSESSORE GALESI:

- informa che oggi 13/11 sono partiti tramite A2A, i lavori presso Giardini Ilaria Alpi per l'implementazione dell'illuminazione pubblica, intervento richiesto nella scorsa legislatura.
- Ospedale Sacco: informa che, grazie ai fondi del PNNR, è in corso una ristrutturazione dello stesso, che ha implicato la chiusura di 13 padiglioni dell'ospedale e lo spostamento di vari reparti in altri luoghi della città e della provincia. Elenca i disagi, disagi e difficoltà che questa situazione sta causando e chiede alla presidente di commissione di convocare una commissione con un'audizione dei dirigenti dell'ospedale. Si dichiara favorevole alla ristrutturazione dell'Ospedale Sacco ma chiede che vengano salvaguardati i servizi, vengano messe a disposizione delle alternative valide ed efficaci, come per esempio navette o comunque servizi sostitutivi per non lasciare in difficoltà utenti e personale medico.

VERBALI IN APPROVAZIONE

Non ci sono verbali in approvazione

NOMINA SCRUTATORI

La Presidente nomina scrutatori i Consiglieri. BARBIERI, LOPANE E MARDEGAN

Punto 1 all'ODG

Oggetto

Proposta definitiva del Piano Attuativo di iniziativa privata "San Leonardo" in via Enrico Falck n. 28. Parere

CONSIGLIERE SONGINI SILVIO (Presidente della Commissione che ha trattato il tema): illustra contenuti della delibera oggetto di parere. Spiega che il municipio è chiamato a esprimersi su due aspetti:

1. un parere sul piano attuativo. Su questo aspetto, poiché permangono riserve per diversi motivi, che espone, chiede di esprimere un parere negativo.
2. Un parere sulle opere di urbanizzazione. Su questo punto spiega e motiva la richiesta di un impegno economico non superiore a 2 milioni e mezzo. La riduzione degli importi a favore della collettività deve essere pensata nel medio-lungo termine in quanto, quando l'area diventerà comunale e pertanto il comune dovrà gestirla e mantenerla. Chiede di capitalizzare più soldi da investire nei servizi di prima infanzia e negli spazi aggregativi per la popolazione.

PRESIDENTE PELUCCHI: ricorda che bisogna prendere atto che il parere del municipio non è vincolante. Ricorda gli sforzi profusi per opporsi alle cose che non andavano, fra cui diverse interviste con una società di mediazione chiamata dall'operatore privato per cercare di risolvere il conflitto che si era generato sul territorio. Il piano proposto non tiene conto del contesto in cui si



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



inserisce, sia dal punto di vista ambientale che sociale. Spera che Comune e giunta Sala si rendano conto dei problemi, reali e già esposti.

CONSIGLIERE TELESCA: illustra e motiva il proprio favore a esprimere parere contrario, in linea con quanto esposto dalla presidente Pelucchi.

CONSIGLIERE BIANCHI: nel complimentarsi con i cittadini per le informazioni raccolte, chiede alla presidente Pelucchi di andare a fondo della questione e promuovere una maggiore condivisione. Rivolgendosi al Consigliere Songini chiede se sia possibile recepire l'emendamento (All. 4) così da evitare la votazione.

CONSIGLIERE SONGINI S.: accoglie l'emendamento. Fa notare che i documenti li hanno avuti tutti il 12 aprile 2023, in occasione della trasmissione del documento e dell'invito da parte dell'amministrazione a deliberare sul piano attuativo San Leonardo e sulle relative opere di urbanizzazione.

CONSIGLIERE ABBATE: completa i dati del collega Telesca con altri elementi preoccupanti per l'ambiente, quali il drenaggio dell'acqua e l'aumento della temperatura. Voterà a favore della delibera di parere contrario al progetto.

CONSIGLIERA BERRETTA: reputa che il Piano attuativo non sia un intervento urbanistico, ma una ricollocazione di volumi da vendere in uno spazio ristretto, senza un progetto che integri il nuovo quartiere con quello esistente. Un'ulteriore edificazione, seppur ridotta è pur sempre troppa. Ritiene la salvaguardia del bosco un interesse collettivo. Dichiaro la propria intenzione di voto favorevole e richiede una relazione agronomica, che non è stata riproposta nell'ultimo piano.

CONSIGLIERE MARINI: si allinea con quanto illustrato in merito agli oneri di urbanizzazione e ritiene importante insistere sul fatto che tali fondi siano da destinare al quartiere e alle sue necessità. Ritiene importante tenere conto, oltre che del PGT, anche del PAC e in caso di differenze fra PGT e PAC ritiene sia doveroso privilegiare quest'ultimo. Si dichiara favorevole alla votazione sul parere negativo.

CONSIGLIERA FARINA: crede che le modifiche apportate al piano non siano sufficienti. Ritiene che non solo il piano non si sposi minimamente con le caratteristiche del quartiere, ma distrugge un polmone verde di un comune che rappresenta una delle città più inquinate d'Europa. Si dichiara favorevole alla votazione sul parere negativo.

CONSIGLIERA GHEZZI. Ringrazia i cittadini e il comitato. Non conosce bene la vicenda in quanto è da poco nel Consiglio ma ritiene ci sia comunanza di interessi e crede che ci sia la possibilità, agendo politicamente dal basso, di portare queste istanze a livello comunale, a livello regionale, a livello nazionale e a livello europeo contro le forze politiche che negano il problema della crisi climatica e ambientale che minaccia le nuove generazioni. Apprezza che le opposizioni abbiano applaudito a dimostrazione della loro approvazione. Ritiene importante la collaborazione tra i consiglieri municipali e i cittadini in quanto la considera l'unica via d'uscita contro il negazionismo



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



che rende possibile la vittoria di chi vuole cementificare e consumare il suolo. Si dichiara favorevole alla votazione sul parere negativo.

CONSIGLIERE BONOMI: ritiene che il dibattito politico su questa questione sarebbe stato da evitare poiché a suo avviso ciò che è stato detto non è mai stato fatto da chi governa.

CONSIGLIERA GERACI: dichiara che come già affermato in passato e verbalizzato, non le piaceva il primo progetto e non le piace neanche l'ultimo quindi lei e il gruppo Lega dichiarano di votare favorevole al parere negativo.

CONSIGLIERE CONSOLINI: dichiara che il suo gruppo decide di votare favorevole al parere negativo, ma ritengono che chi ha proposto il parere deve farsi valere e opporsi alla realizzazione del progetto.

CONSIGLIERA MARDEGAN: si accoda alle parole della capogruppo della Lega e del consigliere Consolini per quanto riguarda le critiche avanzate. Il gruppo Fratelli d'Italia dichiara di votare favorevole al parere negativo, però ritengono non sia abbastanza.

CONSIGLIERA SONGINI L.: ritiene sia necessario trovare una mediazione. Di fronte a un progetto, modificato secondo le richieste emerse da due anni a questa parte, è necessario trovare un compromesso. Bisogna fare una mediazione e poi sorvegliare che le cose chieste vengano fatte. Dichiara che si asterrà.

DICHIARAZIONI DI VOTO:

CONSIGLIERE ABBATE: favorevole

PRESIDENTE PELUCCHI: favorevole

CONSIGLIERA SPADAFORA: favorevole

CONSIGLIERE NEERUNJUN: favorevole

CONSIGLIERA GESUALDO: favorevole, senza bandiere politiche.

CONSIGLIERE SONGINI SILVIO: favorevole alle istanze della cittadinanza, ma esprime il proprio dissenso rispetto alla mozione.

Prima di aprire la votazione. La dott.ssa POZZI dà lettura dell'esatta denominazione del dispositivo della delibera, visto che è stato accolto l'emendamento collettivo (All. 4) presentato dai consiglieri, per cui la delibera prevede:

al punto n. 1: esprimere il parere negativo al piano attuativo e di seguito tutti i punti;

punto n. 2: richiedere relativamente alle opere di urbanizzazione di stornare gli importi come già previsto;



Comune di
Milano

Unità Coordinamento Municipio 8
Verbale n. 53
Seduta di Consiglio del 13/11/2023



punto n. 3: richiedere per quanto riferibile alle aree superficiali a scomputo di imputare l'importo complessivo ...come è segnalato;
si inserisce il punto n. 4: di considerare allegato parte integrante della presente deliberazione il documento presentato dal comitato, come allegato A);
punto n. 5: demandare agli uffici dell'area Municipio 8 tutti gli adempimenti conseguenti.
Questo è pertanto il testo che verrà posto in votazione.

la Presidente del Consiglio di Municipio pone in votazione il punto 1 all'o.d.g., **Proposta definitiva del Piano Attuativo di iniziativa privata "San Leonardo" in via Enrico Falck n. 28. Parere (negativo).**

Si procede alla votazione che fornisce il seguente risultato, che viene verificato dagli scrutatori BARBIERI, LOPANE E MARDEGAN.

<u>Presenti</u>	<u>n.</u>	<u>29</u>	
<u>Astenuti</u>	<u>n.</u>	<u>0</u>	
<u>Votanti</u>	<u>n.</u>	<u>29</u>	
<u>Favorevoli</u>	<u>n.</u>	<u>27</u>	
<u>Contrari</u>	<u>n.</u>	<u>02</u>	(Songini Lucrezia, Songini Silvio)

Il punto 1 all'o.d.g., **Proposta definitiva del Piano Attuativo di iniziativa privata "San Leonardo" in via Enrico Falck n. 28. Parere (negativo), viene approvato.**

La Presidente del Consiglio di Municipio ne fa la proclamazione.

Alle ore 23.15, la Presidente del Consiglio, avendo esaurito la trattazione dei punti all'O.d.g., dichiara chiusa la seduta.

Si allegano di seguito gli atti e documenti citati nel presente verbale in ordine di cronologia di richiamo, quali parti integranti.



Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596005 / 2023
Del 21/11/2023 08:53:36
Rep. BO2.1D2-8 0000393 / 2023
Del 21/11/2023 08:53:36

ALL.1

Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596005 / 2023
Del 21/11/2023 08:53:36
ORIGINALE
A: PRESIDENTE DI MUNICIPIO 8

Milano 13 Novembre 2023

Al Presidente del Consiglio 8

INTERROGAZIONE A RISPOSTA SCRITTA

PREMESSO

che all'interno di alcune aree verdi vi sono alberature anche giovani, morte e rinsecchite le quali portano sul fusto un bollino rosso a spray

che in altre aree verdi vi sono alberature in salute che portano lo stesso bollino identificativo

CONSIDERATO CHE

la marchiatura in oggetto genera confusione in modo assoluto

AVR personalmente mi dava conferma che per loro il simbolo può significare entrambe le cose ,ovvero abbattimento o potatura, solo il tecnico Comunale in seguito determina come intervenire

SI CHIEDE

all' Assessore al verde Galesi Fabio nello specifico per le piante contrassegnate con bollinatura rossa a spray situate all'interno dell'ex asilo di via Ugo Betti 175/b quale intervento è stato programmato .

Bonomi Luca

ALL. 2

Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596030 / 2023
Del 21/11/2023 09:00:20
Rep. BO2.1D2-8 0000394 / 2023
Del 21/11/2023 09:00:20



MUNICIPIO 8

Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596030 / 2023
Del 21/11/2023 09:00:20
ORIGINALE
A. PRESIDENTE DI MUNICIPIO 8

Milano 13 Novembre 2023

Al presidente del Consiglio Municipio 8

MOZIONE

Oggetto: Palettatura protezione incrocio viale MonteCeneri /via Plana

Premesso

- che l'incrocio presenta nell'attraversamento veicolare alcune difficoltà dovute alla presenza del ponte che ne impedisce la piena visuale
- che numerosi sono stati gli incidenti , anche gravi in questo incrocio
- che vi sono stati diversi casi nei quali le auto sono terminate sul marciapiede in prossimità degli attraversamenti pedonali e a ridosso di negozi
- che tali manufatti consentirebbero ai pedoni la totale protezione da eventuali investimenti causati dagli incidenti tra veicoli

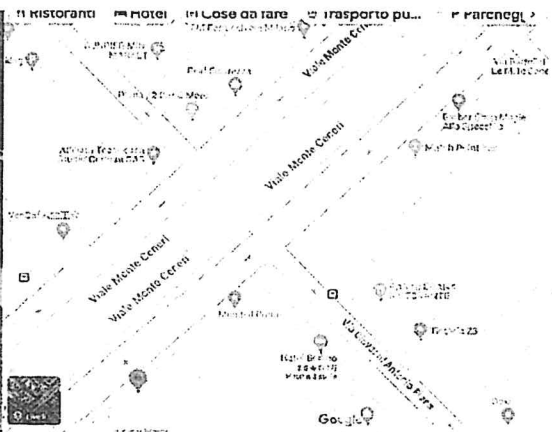
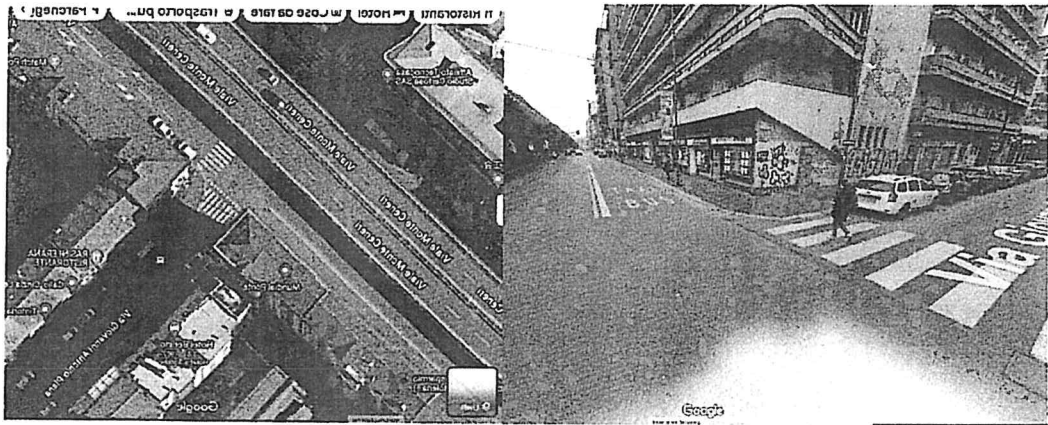
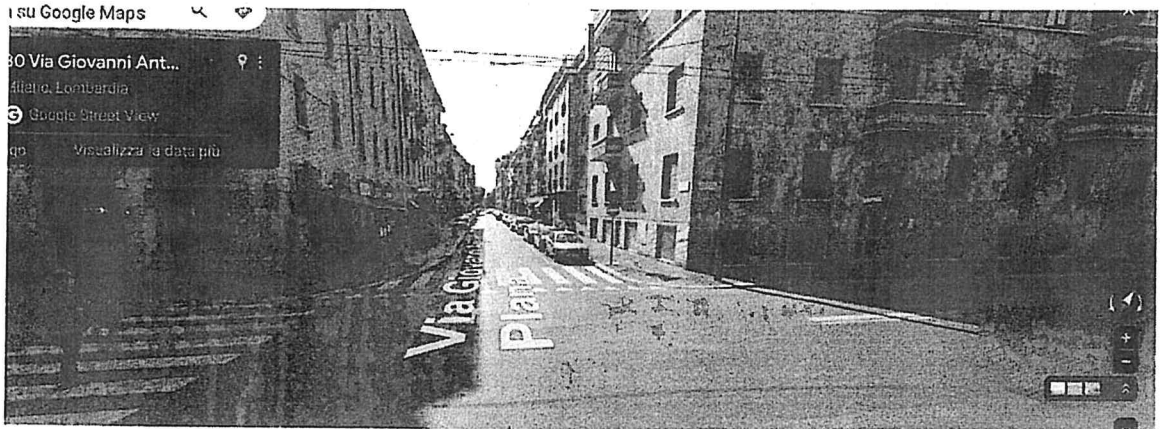
Considerato

che i residenti continuano a lamentare la pericolosità in prossimità degli attraversamenti pedonali scarsamente protetti , e che su un lato del Monteceneri in direzione p.le Lugano sono già presenti anche se solo parzialmente delle palettature

IL CONSIGLIO DI MUNICIPIO

impegna la giunta ed il Sindaco di provvedere alla creazione di apposite palettature ,oltre all'ampliamento delle presenti in prossimità dei 2 incroci indicati, al fine di mettere in sicurezza i numerosi pedoni che transitano giornalmente negli attraversamenti di cui sopra dal rischio di essere urtati dai veicoli coinvolti in incidenti.

Bonomi Luca



ALL. 3

Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596042 / 2023
Del 21/11/2023 09:02:32
Rep. BO2.1D2-8 0000395 / 2023
Del 21/11/2023 09:02:32



MUNICIPIO 8

Comune di Milano
U. COORDINAMENTO
BONOMI LUCA
PG 0596042 / 2023
Del 21/11/2023 09:02:32
ORIGINALE
A: PRESIDENTE DI MUNICIPIO 8

Milano 12 Novembre 2023

Al presidente del Consiglio Municipio 8

MOZIONE

Oggetto: Palettatura marciapiede via Plana lato civico 38

Premesso

che il marciapiede in oggetto in prossimità del passo carraio al numero civico 38 di via Plana ,risulta essere perennemente occupato dalla sosta abusiva di auto e furgoni che impediscono il passaggio pedonale in modo agevole ed ancor piu ai portatori di handicap .

Considerato

che gli intenti dell'Amministrazione Comunale sono il miglioramento delle condizioni di vivibilità della città

IL CONSIGLIO DI MUNICIPIO

impegna la giunta ed il Sindaco di provvedere al posizionamento di due paletti dissuasori sul marciapiede nel punto indicato al fine di non fare parcheggiare le auto ed i furgoni e consentire il normale transito pedonale sul marciapiede



Bonomi Luca

ORDINE DEL GIORNO

Condanna degli attacchi terroristici da parte di Hamas e solidarietà ai popoli di Israele e Palestina

Premesso che

- l'attacco indiscriminato e brutale di Hamas ad Israele, volto esclusivamente a causare il numero più alto di vittime tra i civili, è stato condannato dalla comunità internazionale, inclusa l'Unione Europea e gli Stati Uniti d'America, che hanno offerto pieno sostegno alla difesa del popolo israeliano come previsto dal diritto internazionale;
- con la sua azione terroristica Hamas - considerata una organizzazione terroristica, tra le altre, dall'Unione Europea - ha mirato a differenti obiettivi:
 - 1) sommare il numero più alto possibile di vittime civili innocenti;
 - 2) colpire le aspirazioni di pace del popolo palestinese, rischiando di allontanare ulteriormente il percorso verso il pieno riconoscimento del proprio diritto all'autodeterminazione;
 - 3) minare il dialogo tra Israele e differenti paesi arabi avviato grazie agli "Accordi di Abramo"
- Contandosi nell'ordine delle migliaia le vittime civili sia palestinesi che israeliane, l'unica via per porre fine a questa strage è il raggiungimento di un immediato accordo sul 'cessate il fuoco';
- Qualsiasi azione, anche militare, esercitata da ognuna delle parti in conflitto, non può ignorare il diritto internazionale e deve a questo attenersi

Ribadito che

- qualunque attacco terroristico vada condannato con fermezza in quanto lesivo della democrazia e della libertà;
- la prospettiva deve essere quella di una pace giusta e credibile nel rispetto della legalità internazionale, riprendendo il filo del dialogo e di un Processo di Pace in Medio Oriente coordinato dalle Nazioni Unite;
- nessun confronto tra le parti sarà possibile se non si saranno realizzate delle condizioni essenziali quali:
 - 1) la liberazione immediata di tutti gli ostaggi israeliani;
 - 2) il ripristino delle forniture dei beni essenziali quali acqua, cibo ed elettricità alla popolazione civile di Gaza;
 - 3) il reciproco riconoscimento della propria esistenza in quanto esseri umani ancor prima che israeliani o palestinesi, nel rispetto delle proprie aspirazioni di libertà e giustizia;
 - 4) l'adesione alle numerose risoluzioni dell'ONU che negli ultimi anni hanno indicato diritti e doveri per le parti in causa

Considerato che

- i proponenti esprimono la propria solidarietà e vicinanza alla popolazione civile di Israele e Palestina, vittime di un conflitto che ora dopo ora assume dimensione sempre più vaste e angosciante

Il Consiglio del Municipio 8

- Esprime la più ferma condanna degli attacchi terroristici perpetrati da Hamas contro Israele;
- Esprime la solidarietà e la vicinanza della Città di Milano e del Municipio alle popolazioni di Israele e Palestina;

- Chiede al Sindaco di Milano di farsi promotore, insieme ad ANCI, di una iniziativa che abbia come obiettivo politico la partecipazione dell'Italia a sostegno di ogni iniziativa, sia in seno all'Unione Europea che, insieme ai nostri alleati e alle organizzazioni internazionali, consenta di giungere alla liberazione di tutti gli ostaggi, di evitare l'escalation militare, di proteggere le popolazioni civili e garantire ad Israele il diritto di esistere e difendersi nel rispetto del diritto internazionale e umanitario, e mettere in campo ogni sforzo per ricostruire un processo di pace e riaffermare il diritto di Israele e Palestina alla coesistenza sulla base dello spirito e delle condizioni poste dagli accordi di Oslo, per l'obiettivo dei "due popoli e due Stati e a promuovere ogni iniziativa volta alla tutela della popolazione anche attraverso l'apertura urgente e necessaria di corridori umanitari.

Giulia Pelucchi Presidente

PARTITO DEMOCRATICO BEPPE SALA SINDACO

Fabio Galesi
Diego Lopane
Elda Farina
Serenella Calderara
Lucrezia Songini
Silvio Songini
Sara Spadafora
Giacomo Marini
Giovanna Russo
Giorgio Bianchini
Andrea Niccolò Barbieri

LISTA BEPPE SALA SINDACO

Emanuele Telesca
Rosanna Ghezzi

EUROPA VERDE - VERDI

Susanna Paola Berretta
Zakaria Bounegab

RIFORMISTI LAVORIAMO PER MILANO

Paola De Pascalis
Abhishek Dhalvir Neerunjun

ALL. 5

COMUNE DI MILANO

PIANO ATTUATIVO SAN LEONARDO VIA ENRICO FALCK N. 28

RICHIESTA AL MUNICIPIO 8 DI PARERE DI INDIRIZZO

(ai sensi degli articoli 22 e 24 del Regolamento dei Municipi)

Trasmissione della documentazione presentata in data 22 settembre 2023 (Prot. 0490801)

ANALISI E INTEGRAZIONI ALLA NUOVA PROPOSTA DI PROGETTO

DATA LUGLIO 2023

Presentata al Consiglio del Municipio 8 in data 13/11/2023

Novembre 2023

Comitato Popolare per la Difesa del Bosco di via Falck

PREMESSA

Il Comitato Popolare per la Difesa del Bosco di via Falck, prendendo atto della nuova proposta, si è chiesto se ritenesse opportuno ringraziare coloro delle istituzioni che hanno contribuito a modificare il progetto originario approvato dalla Commissione per il Paesaggio con data 15 marzo 2022.

Il fatto di dovere ringraziare per l'attuazione di alcune richieste fondamentali avanzate dal Comitato per il rispetto dell'ambiente, del paesaggio e dell'interesse pubblico non lo riteniamo corretto. Nel passato c'era la supplica fatta al Signore o al Monarca di turno e si doveva ringraziare con un ampio "inchino" in segno di sottomissione alla volontà di colui che esercitava un potere assoluto nei confronti dei propri sudditi.

Oggi con la Democrazia siamo "uomini liberi" che devono contribuire, o per delega demandata ai propri rappresentanti o per impegno diretto, al governo della "Cosa pubblica".

Siamo quindi convinti che i meriti principali in questo contesto siano da attribuire al Comitato stesso che ha contribuito con le appropriate proposte a migliorare il progetto del Piano Attuativo di San Leonardo. Ringraziamo quindi tutti coloro che hanno partecipato e dedicato il loro tempo libero al grande lavoro svolto nell'intento di evitare la distruzione di un ambiente naturale di grande valore e di un contesto simbolico di grande rilevanza presenti nella città di Milano.

Ci rammarichiamo peraltro che il Comitato in questa "Trattativa" non sia mai stato coinvolto; di conseguenza, oltre a non sapere chi, da parte delle istituzioni, abbia partecipato in maniera attiva alla trasformazione del progetto originario, al Comitato non è stata la possibilità di suggerire alcune alternative su scelte ancora purtroppo sbagliate che gli operatori ripropongono nell'ultimo progetto di variante del luglio 2023.

È mancato ancora una volta un confronto prima di stendere una soluzione definitiva che fosse condivisa da tutte le componenti, private e pubbliche, che hanno preso parte al progetto. Il fatto di non volersi confrontare con il Comitato dimostra ancora una volta che la "Democrazia partecipata" non faccia parte della maniera di governare la città da parte delle istituzioni preposte.

Non possiamo quindi che rinnovare un forte appello a tutti coloro che hanno preso parte alla salvaguardia del territorio, direttamente o indirettamente, perché in questo momento cruciale continuo a lavorare con impegno per eliminare gli errori ancora presenti nel progetto e per ottenere la costruzione di una città a dimensione d'uomo, bella, equilibrata, ecologica e rispettosa dell'interesse pubblico, dell'intera comunità, e non solo dell'interesse privato.

Qui oggi dobbiamo sfatare la leggenda metropolitana che ci è stata "propinata" fin dall'inizio del procedimento di analisi del progetto, cioè fin dalla prima presentazione fatta in Municipio lo scorso anno, ossia che la "Documentazione progettuale" *sia riservata e non possa essere diffusa senza il consenso della proprietà*.

Abbiamo più volte chiesto ai vari Consiglieri comunali, vista la loro "via preferenziale", l'accesso agli atti dei documenti depositati in Comune, ma niente è accaduto, nessuno è intervenuto per ottenere la "vera documentazione", cioè quella che permette una corretta analisi delle proposte avanzate dal privato e non quella riassuntiva e lacunosa delle presentazioni effettuate durante le sedute consiliari del Municipio 8 (in particolare le ultime presentazioni progettuali si articolavano su poche pagine per un progetto veramente complesso come questo).

È dovuto intervenire il Comitato che per l'abnegazione del suo coordinatore Giuseppe Sipala ha inoltrato, a titolo personale, la richiesta per l'Accesso agli Atti (il Comitato non avrebbe potuto presentare domanda). Alla richiesta ha risposto il Settore Pianificazione del Comune di Milano che voleva negare la consegna della documentazione in quanto sembrava che la proprietà ne rifiutasse l'assenso.

È dovuto intervenire addirittura il Segretario Generale del Comune che ha obbligato gli uffici comunali a consegnare al coordinatore Giuseppe Sipala tutta la documentazione progettuale depositata in Comune. Unica riservatezza della documentazione è stata la cancellazione con pennarello nero dei nominativi dei professionisti degli studi professionali che hanno preso parte alla progettazione del Piano Attuativo (ITI Studio per il progetto urbanistico - P'arcnoveau per il progetto paesaggistico - J+S Architecture & Engineering per il progetto delle urbanizzazioni - Landshape per il progetto VAS/VIA - InPRO per il coordinamento generale).

Si rimane comunque sbalorditi che il Comune chieda un parere al Municipio senza che questo abbia a disposizione tutta la documentazione progettuale e che gli venga invece presentata solamente una sintesi redatta dal privato (e non dai dipendenti pubblici), che peraltro va forse ad enfatizzare valori che non rientrano sempre nell'interesse pubblico.

Si continua a ribadire, anche in virtù di quanto riportato qui di seguito, che il progetto e la direzione lavori di tutte le opere di urbanizzazione a scoppio oneri non possano essere affidate ad un tecnico di fiducia del privato, ma ad un professionista di fiducia del Comune, pagato sempre dal privato; tale professionista deve interagire direttamente con il Municipio (questo dovrebbe essere il suo ruolo per le funzioni di decentramento) al fine di definire in maniera dettagliata quale sia l'interesse per la comunità del quartiere Gallaratese, evitando sprechi su opere inutili, non necessarie e di solo "abbellimento" per l'interesse privato.

Il "Bosco" è pubblico, non è privato; il progettista e direttore lavori deve essere un professionista che possa interpretare il volere del Municipio e che sia considerato un tecnico che salvaguardi gli interessi pubblici, sia nella fase progettuale (ma con un ruolo significativo), sia nella fase di esecuzione delle opere.

L'analisi della documentazione ci ha permesso di verificare alcune contraddizioni molto rilevanti relative allo scoppio delle opere di urbanizzazione, in particolare:

- manca una stima degli oneri per la manutenzione degli alberi del bosco ed un'altra eventuale stima, se il Municipio lo ritenesse opportuno, per la manutenzione/ristrutturazione degli edifici in cessione al Comune
- manca una stima delle opere di bonifica da effettuare (senza aver ancora capito se siano all'interno o all'esterno dell'area di intervento), tuttavia si chiede uno scoppio dagli oneri a carico del Comune pari ad un importo di ben Euro 1.500.000,00.

Andremo ad evidenziare in maniera più dettagliata tutto questo nella presente analisi.

Si prende atto da questo ultimo sintetico documento, inviato dalla proprietà al Municipio 8 in data 29/09/2023, che alcune linee progettuali, proposte dal Comitato durante la seduta consigliare dello scorso giugno, sono state prese in considerazione per migliorare il progetto del Piano Attuativo, ma che sono presenti ancora alcune criticità da eliminare; altre proposte fondamentali, invece, non sono state volutamente prese in considerazione, mentre riteniamo che debbano essere analizzate e ricomprese in questa variante progettuale del Piano Attuativo.

La richiesta di parere inoltrata dagli uffici del “Comune Centrale” al Municipio 8 per l’approvazione del nuovo progetto dovrebbe essere rimandata al mittente in quanto la documentazione progettuale non è sufficiente per dare un parere congruo sull’iniziativa proposta dall’operatore immobiliare (Curia, Investire SGR e REDO).

Riportiamo qui di seguito tutte le nostre considerazioni che andremo ad elencare ed ad analizzare.

PRELUDIO AL PROGETTO

Vorremmo farvi notare un importante elemento prima di intraprendere l’analisi del nuovo progetto, al fine di determinare per il futuro un corretto rapporto tra il Privato, il Comune e la Comunità dei cittadini.

Vi invitiamo ad analizzare attentamente le tavole di confronto con i “render” tra il progetto del mese di **aprile 2023** e quello del mese **luglio 2023**.

Quale delle due tavole rappresenta la “realtà”? Osservate gli alberi già esistenti nell’area. Quali sono le dimensioni vere degli alberi? Quelli più piccoli dell’aprile o quelli più grandi del luglio? Perché questo cambiamento prospettico?

Ci viene il dubbio che l’aver fatto ‘lievitare’ a dismisura le chiome degli alberi nel progetto di luglio voglia far sembrare meno impattante l’inserimento di nuovi edifici (molto spropositati nelle altezze) nel contesto del Bosco.

Ci dispiace che siano stati impiegati questi sotterfugi per camuffare un intervento edilizio molto devastante, dal punto di vista paesaggistico e dell’ambiente esistente che si è andato a creare ormai nell’arco di cent’anni.

È possibile una soluzione alternativa che vi esporremo nei prossimi punti della relazione e che andrebbe a mitigare l’impatto paesistico del nuovo progetto.

IL BOSCO

Il non avere invitato il Comitato alle riunioni della “Trattativa” non ha permesso di evidenziare agli operatori un grave errore riguardante gli elementi peculiari del Bosco. La stessa relazione redatta dagli agronomi della Curia evidenziava all’interno del Bosco tre elementi importanti: il filare delle Metasequoie (asse nord/ovest), il filare delle Querce rosse (asse est/ovest) e il filare dei Platani (asse nord/est).

Si è riusciti finalmente, non senza difficoltà, a salvaguardare ad uso pubblico il filare delle Querce rosse che nel precedente progetto era inserito in area privata e che in quest’ultimo progetto viene inserito in area pubblica. Il filare farà parte del bosco, diventando un percorso pedonale alberato di collegamento alla Stazione della Metropolitana, alle Scuole del quartiere, agli uffici delle Poste e al Mercato settimanale del sabato.

Nel frattempo invece, il **viale dei Platani**, che era sempre stato considerato in cessione al Comune all’interno delle aree pubbliche, in questa ultima proposta è stralciato ed è inserito all’interno dell’area privata del Lotto C02 (Studentato ERS), ove il nuovo progetto prevede l’edificazione di due nuovi edifici di 10 piani di altezza e l’abbattimento del Convitto Enrico Falck.

Stiamo ancora a ribadire che il viale dei Platani vada nuovamente estrapolato come in precedenza dall’area privata e che **vada riconsiderato all’interno del Bosco**; non a caso anche l’attuale Studentato del Politecnico non ha un’area di pertinenza privata, affacciandosi direttamente su spazio pubblico. Ciò può valere anche per i nuovi edifici dello studentato che non necessitano di area di pertinenza o al limite necessitano di un’area estremamente limitata, in quanto non verranno realizzate le autorimesse interrimate per salvaguardare gli apparati radicali degli alberi adiacenti agli edifici.

REGIME DEI SUOLI - STATO DI PROGETTO



- Superfici esterne lato - strade e parcheggi
- Superfici esterne lato - verde e piazze
- Superfici fondare private
- Urbanizzazioni secondarie in asservimento - parco piazze attrezzature esistenti
- Urbanizzazioni secondarie in cessare - parco percorsi piazze

REGIME DEI SUOLI - STATO DI PROGETTO

- C1** RESIDENZA LIBERA + SOCIALE
- C2.1+2** RESIDENZA SOCIALE STUDENTATO
- C3** CHIESA E SERVIZI
- C4** PARCHEGGIO INTERERATO ESISTENTE PRIVATO
- A=S1** SERVIZI SOCIO SANITARI
- B=S2** SERVIZI RICREATIVI + ASILO NIDO

STRADA FUORI CORTILE DA NON REALIZZARE

SUPERFICIE FONDIARIA PRIVATA

STRADA ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

ESISTENTE

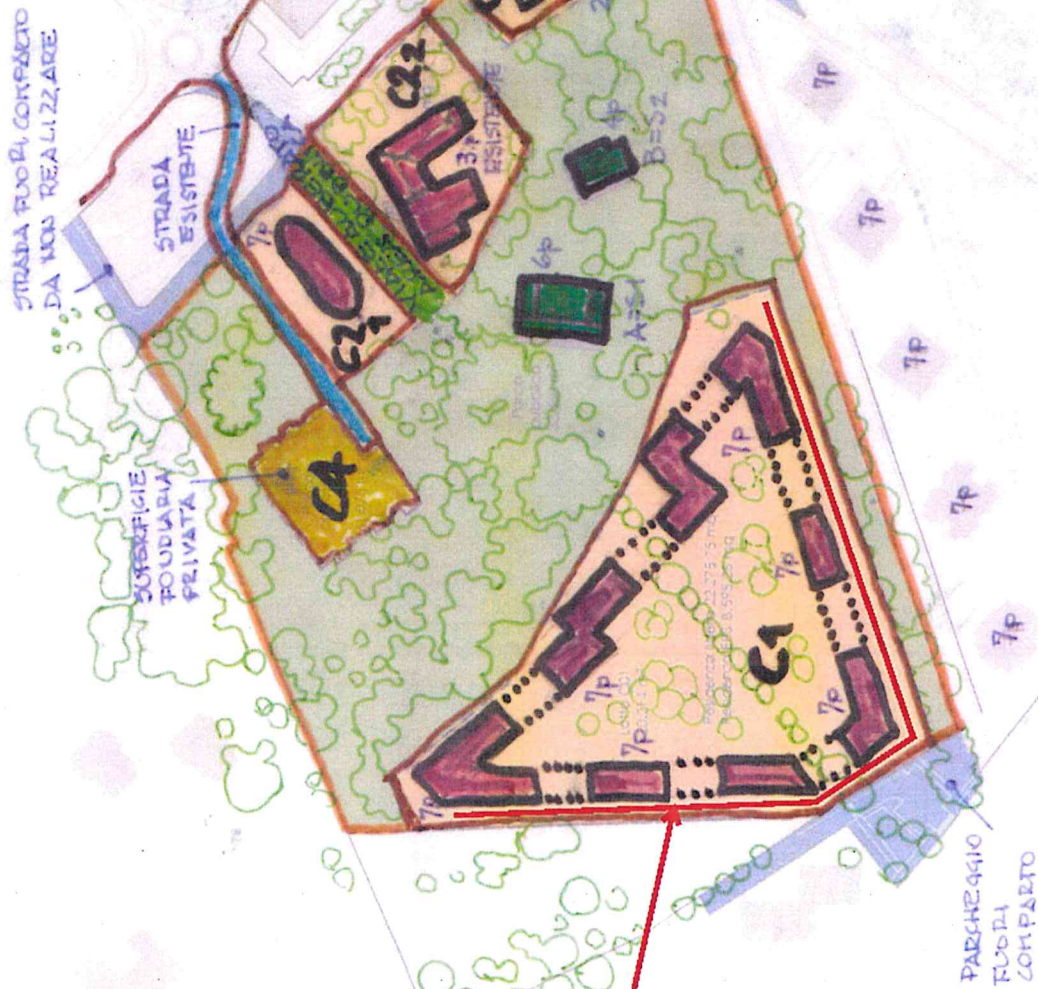
ESISTENTE

ESISTENTE

NUOVI PARCHIEGGI PUBBLICI SU PERIMETRO DEL LOTTO

- Superficie esterne lotto - strade e parcheggi
- Superficie esterne lotto - yards e piazze
- Superficie fondazione an alle
- Urbanizzazioni secondarie in via completamento - parco piazze attrezzature esistenti
- Urbanizzazioni secondarie in fase di completamento - parco percorsi piazze

PARCHEGGIO FUORI CORTILE



Sul tema degli **alberi da abbattere** il nuovo progetto della Curia prevede l'eliminazione di n. 20 unità.

Ma sorge una domanda: le 20 piante da abbattere sono solamente quelle sane, che intralciano la realizzazione dei nuovi edifici, oppure sono quelle ammalate?

Come più volte sottolineato, non si può autorizzare un progetto senza che sia stata stilata una **nuova Relazione agronomica** visiva e strumentale (quella precedente è già scaduta), per individuare le piante malate, non più curate da oltre 10 anni, che necessitano di cure (potatura, rinforzo e medicazione) oppure che richiedono l'abbattimento. Gli ultimi tragici eventi meteorologici che hanno devastato la città Milano non hanno risparmiato neanche questo contesto, mettendo in serio pericolo l'incolumità delle persone che abitano il quartiere.

L'urgenza di redigere una nuova relazione, oltre a procedere con un intervento per salvaguardare l'incolumità delle persone, serve anche per quantificare le opere necessarie alla manutenzione del Bosco, prima, durante e dopo l'impianto del cantiere. Ciò deve avvenire contemporaneamente alla stesura di un **"Piano di Cantieramento"** che garantisca la salvaguardia degli apparati radicali e aerei degli alberi durante le lavorazioni necessarie per la costruzione dei nuovi edifici (impianto delle gru, percorsi degli automezzi, baraccamenti, deposito dei materiali, ecc.). (NOTA sul cantieramento CON n. PAGINA DA RIPORTARE RISPETTO ALL'ULTIMO DOCUMENTO PRESENTATO).

All'interno della nuova documentazione tutto ciò non è stato stimato per determinare i costi effettivi da dedurre dagli oneri a scampo per le opere di urbanizzazione.

La **Relazione agronomica**, come più volte sottolineato, **deve essere estesa ad almeno n. 3 tecnici** (uno incaricato dalla Curia, uno incaricato dal Comune e un altro incaricato dal Comitato). Così vale per la stesura del Piano di Cantieramento che deve essere sottoposto a verifica da parte del gruppo di agronomi incaricati.

Esempio eclatante di necessità di un Piano di Cantieramento riguarda il grande Platano situato nelle immediate vicinanze della muratura perimetrale del “Convitto Falck”. La Curia vuole abbattere il convitto per realizzare sul suo sedime un nuovo edificio alto 10 piani adibito a Studentato (lo Studentato esistente del Politecnico è di 7 piani).

Ma come si farà a salvaguardare le radici dell’albero per costruire il nuovo edificio? Ci sono le condizioni per realizzare le nuove fondazioni senza intaccare la stabilità dell’albero? Interverranno con delle paratie?

Tutte queste sono indicazioni trascurate dall’attuale progetto perché manca un piano di cantieramento dedicato.

PLATANO E «CONVITTO ENRICO FALCK» DA ABBATTERE.

Guardate la chioma ed immaginate nel sottosuolo l'apparato radicale: serbatoi di Carbonio



Analisi del Piano Attuativo San Leonardo – Comitato Popolare per la Difesa del Bosco di Via Falck

LA “SPINA CENTRALE DEL GALLARATESE”

La salvaguardia della “Spina centrale del Gallaratese” nel nuovo progetto è stata rispettata, le volumetrie dell’Edilizia Residenziali Libera sono state spostate all’interno dell’area della ex cava.

Sulla Spina, destinata fin dalle sue origini ad area a “Servizi”, si propone l’edificazione dell’Edilizia Residenziale Sociale dello “Studentato convenzionato” in adiacenza a quello esistente del Politecnico, evitando di costruire una nuova strada all’interno dell’area boschiva prospettata nel progetto iniziale.

Il progetto però prevede la demolizione del **Convitto Enrico Falck** costruendo due nuovi edifici di 10 piani di altezza contro i sette piani dell’edificio esistente dello Studentato del Politecnico che è posto di fronte ai medesimi.

L’edificio del convitto costruito da Don Abramo Martignoni va **mantenuto e ristrutturato**, al fine di recuperare un patrimonio storico altamente simbolico per la storia del Quartiere Gallaratese.

Il **nuovo edificio dello Studentato**, da realizzare sul sedime del campo sportivo esistente, **andrà invece adeguato** sia all’altezza esistente dell’edificio dello **Studentato del Politecnico (7 piani fuori terra)**, sia alle altezze delle alberature esistenti (gli edifici non possono svettare al di sopra delle chiome degli alberi, ma dovranno **inserirsi organicamente all’interno del bosco**).

LA PEREQUAZIONE E LA NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

La formula della **perequazione** ha permesso di ottenere una **riduzione** della superficie lorda (SL) di **mq 22.323**, pari al **35%** della superficie edificabile totale di mq 63.645 presente nel precedente progetto.

La perequazione è stata assolutamente necessaria per salvaguardare il patrimonio boschivo, prevedendo di edificare le nuove abitazioni (edilizia libera ed edilizia residenziale sociale), compreso le piastre interrate dei nuovi parcheggi privati, solamente sulle aree compromesse della ex-cava, ove sorgono attualmente tutti i campi sportivi e dove dovrà essere eseguita la bonifica dei terreni.

Lo Studentato convenzionato viene anch'esso proposto solamente sul sedime dell'edificio adibito a Convitto Enrico Falck, che si vorrebbe abbattere, e sul sedime del campo sportivo prospiciente via Borsa

Le nuove destinazioni residenziali saranno quindi pari a **mq 41.322** con le seguenti destinazioni:

- Edilizia Libera mq 22.275 (in precedenza erano previsti mq 31.822 pari ad una riduzione del 30,00%);
- Edilizia Residenziale Sociale mq 8.595 (in precedenza erano previsti mq 21.371 pari ad una riduzione del 59,78%);
- ERS – Studentato mq 10.452 (in precedenza erano previsti mq 10.452 pari ad una riduzione del 0,00%).

Prima domanda importante che si rivolge alla Curia: perché demolire il Convitto Enrico Falck, patrimonio storico della Curia stessa, invece che recuperarlo ad una funzione consona con lo studentato? La Curia ha molta esperienza nel recuperare edifici di valore storico.

La Casa del Giovane “La Madonnina” è diventata “Luogo simbolico” della comunità del Gallaratese e dei suoi dintorni, cristiana e non.

La Casa del Giovane «La Madonnina», con tutti i suoi immobili di proprietà di un ente ecclesiastico, è un bene culturale che presenta un interesse artistico etno-antropologico, secondo l'articolo 10 del Codice Beni Culturali.

Ribadiamo ancora l'importanza di **salvaguardare** ogni elemento storico del luogo, compreso l'edificio della **Portineria** che andrebbe anch'esso recuperato per servizi religiosi annessi alla chiesetta di Don Abramo. Attualmente la portineria verrebbe abbattuta per costruire un **edificio ad "L"**, molto più grande, **di tre piani di altezza** che andrebbe a "soffocare" l'edificio "storico" della Chiesetta di Don Abramo (al cui interno è custodita la tomba di Don Abramo).

Seconda domanda: perché i previsti edifici residenziali con le relative altezze non si adeguano al contesto esistente, ossia un'area boschiva di grande rilevanza ambientale?

Ribadiamo la proposta relativa al nuovo **Lotto "C01"** di posizionare gli **edifici sul perimetro delle aree**: oltre a recuperare una **disposizione dei corpi di fabbrica a corte**, già presente nell'area originale, permetterebbe di sfruttare in maniera più proficua le nuove superfici edificatorie (SL) proposte per il lotto medesimo.

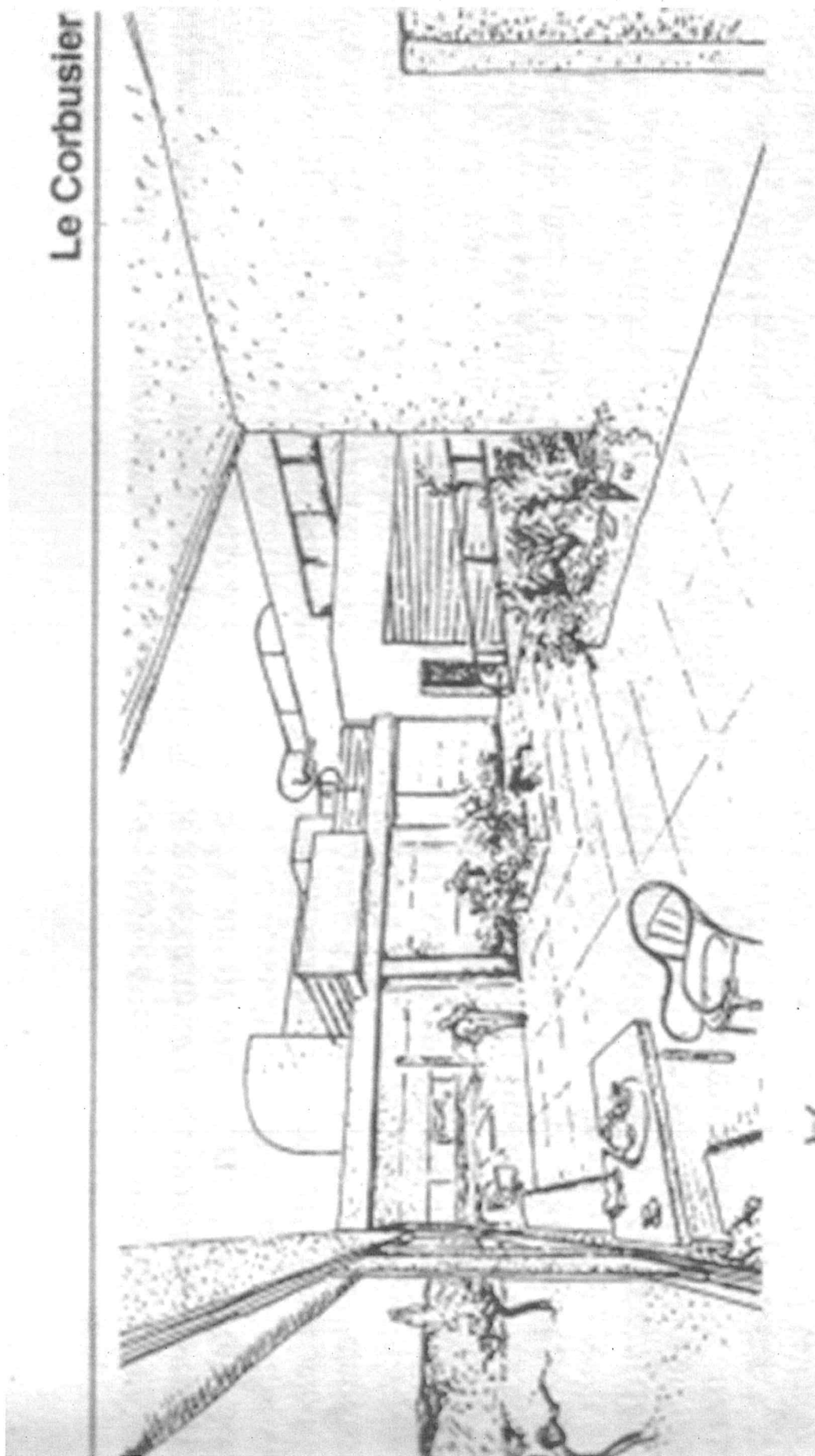
Sulla documentazione integrativa di richiesta di parere consegnata al Municipio 8 in data 20/10/2023 è stato riportato il **numero dei piani**. Ebbene, anche in questo caso la documentazione è carente ed è priva di **una tavola prescrittiva** fondamentale per la redazione di un piano attuativo ove, oltre al numero dei piani, dovranno essere riportati gli elementi tipologici prescrittivi compreso gli allineamenti dei fronti, delle corti e delle sagome degli edifici.

L'altezza dei nuovi edifici dei Lotti "C01" e "C02" non dovrà superare quella delle alberature esistenti (**massimo 7 piani fuori terra**) inglobando i nuovi edifici all'interno del bosco, considerando che un corretto rapporto "uomo e natura" potrà senz'altro **incrementare**, anche dal punto economico, **il valore immobiliare delle nuove abitazioni**.

A tal proposito vorremmo riproporre per questo contesto le teorie progettuali che **Le Corbusier** (uno dei più importanti architetti del movimento moderno) già propugnava alla fine degli anni 20 del secolo scorso e che ancora oggi, a distanza di quasi cento anni, non abbiamo ancora fatto nostre, nonostante il possesso di tecnologie molto più avanzate rispetto al passato. Le sue teorie applicate in tanti suoi progetti prevedevano la realizzazione di case:

- su pilotis con spazi verdi che passano sotto gli edifici;
- con tetti-giardino;
- con strade lontane dalle abitazioni.

Le Corbusier



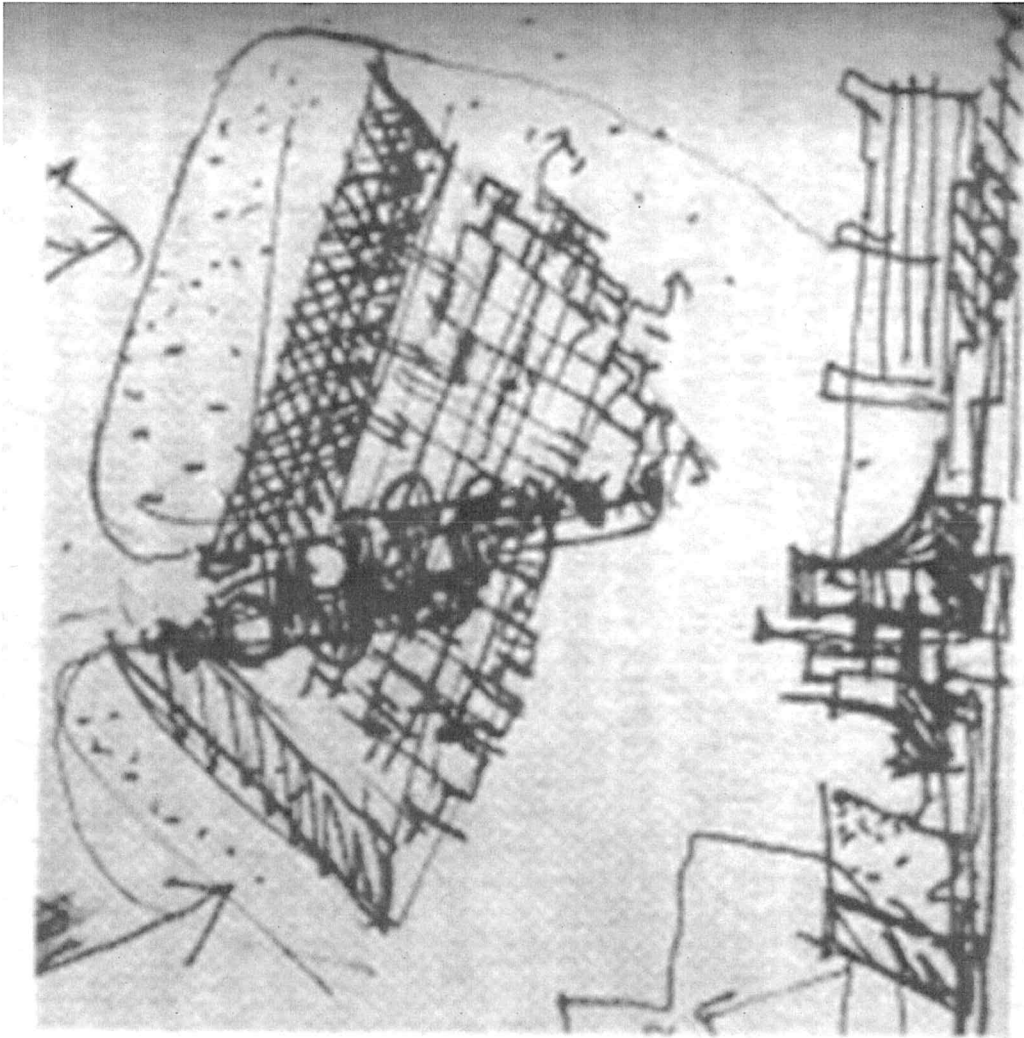
Le Corbusier (Charles Edouard Jeanneret). Il tetto giardino di Ville Savoye a Poissy (1929-31)

Soltanto l'ultimo principio, riguardante le strade che debbano stare lontano dalle abitazioni, in questo progetto è stato ampiamente rispettato.

Tuttavia, proprio considerando il contesto ambientale in cui si opera, dovrebbero essere prese in considerazione anche l'aspetto riguardante il verde che passa sotto gli edifici arrivando all'interno delle corti e il verde che colonizza i tetti trasformandoli in giardini (che diventano masse termoregolatrici per gli edifici stessi). Ci sarebbe veramente una continuità arborea tra il bosco esistente e i nuovi edifici; continuità che sarebbe però spezzata se i nuovi edifici fossero più alti delle chiome degli alberi.

Gli edifici del Gallaratese tanto quelli alti, quanto quelli più bassi, hanno una distribuzione molto rada e diffusa, mentre il nuovo intervento prevede una **concentrazione intensa di volumi** che non si conforma con il tessuto edilizio tipico del Quartiere Gallaratese (basta osservare una planimetria della zona da confrontare con quella del nuovo progetto).

Senza dubbio il **nuovo progetto della Casa del Giovane** (che non vorremmo più chiamare "PA San Leonardo"), salvaguardando il patrimonio storico-edilizio e il suo bosco e integrando organicamente i nuovi edifici al contesto esistente, potrebbe divenire un progetto importante in questa area che già vanta un'opera architettonica di valore di un altro grande architetto, Carlo Aymonino, molto attento alle teorie di Le Corbusier: il complesso edilizio del Monte Amiata, meta per la sua importanza di un continuo "pellegrinaggio" artistico.



Carlo Aymonino. Schizzo del quartiere
Gallaratese a Milano (1967-72).

Non solamente il “Bosco verticale” dell’architetto Stefano Boeri ma anche quello del “**Bosco orizzontale**” della Casa del Giovane potrebbe diventare una nuova meta turistico-artistica dell’architettura contemporanea del Comune di Milano (e il Monte Amiata di Aymonimo potrebbe fare da “traino”).

Ma tutto ciò ha bisogno di un coinvolgimento di tutti gli operatori privati (Curia, Investire SGR e Redo), del Comune, attraverso il suo Assessore alla Rigenerazione Urbana architetto Giancarlo Tancredi e non di meno del Municipio 8, attraverso il suo presidente Giulia Pelucchi.

Terza domanda che rivolgiamo agli operatori: **L’Edilizia Residenziale Sociale adibita ad Abitazione convenzionata, ma per la quale il nuovo progetto prevede un decremento importante (-59,78%) rispetto alle precedenti quantità, destina tutta la superficie alla vendita o prevede un quota in affitto?**

Se lo Studentato viene considerato completamente in affitto, si presuppone che l’abitazione convenzionata sia solamente in vendita. Quindi la richiesta di case in affitto, sempre più impellente, non è affrontata.

Ma non è stata presa in considerazione nemmeno la richiesta di inserire una quota importante anche di **Edilizia economico-popolare** (facendo riferimento a ciò che la Chiesa aveva fatto nel secondo dopoguerra con l’operato del Cardinal Shuster), così come è stata ignorata la proposta di sperimentare interventi di **Senior Housing**, che invece si stanno attualizzando in altri contesti edificatori milanesi.

Su questi punti occorre chiarezza. Per potere giudicare il nuovo progetto mancano dei dati basilari; ci sembra infatti che questa proposta sia stata sviluppata in maniera molto superficiale, priva anche di una semplice tabella riepilogativa sulle quantità e sulle destinazioni d’uso.

Quarta domanda: **i parcheggi privati interrati** che sono previsti solamente nell’area dell’ex-cava (Lotto 01), non prevedendo parcheggi privati interrati per lo Studentato (Lotto c2) e per i servizi della Diocesi (lotto C3), saranno sufficienti per l’intero

intervento residenziale o necessiteranno di più piani sotterranei, andando così a sconvolgere il sistema freatico con conseguente danneggiamento del Bosco?

Non essendoci una tavola dedicata, come nel primo progetto, non si può verificare se il rispetto della cosiddetta “Legge Tognoli” possa soddisfare il numero minimo dei box necessari per l’intero intervento edilizio che prevede circa 450 nuovi alloggi.

Intervenire con più piani interrati non si può, per non danneggiare la vita del Bosco, quindi se la verifica non fosse soddisfatta si dovrà diminuire il numero degli alloggi e di conseguenza la SL (superficie lorda edificabile).

PARCHEGGI PUBBLICI

L'argomento non vuole essere affrontato e nessuna soluzione è stata evidenziata nel cosiddetto nuovo progetto. Anche se i parcheggi pubblici per l'edificazione del nuovo Studentato convenzionato potrebbero essere sufficienti, in quanto già presenti di fronte allo Studentato esistente del Politecnico e già presenti sulla via Borsa, ciò non può valere per i parcheggi pubblici di fronte all'ingresso del Lotto residenziale C01 su via Cilea.

Le opere previste dal nuovo progetto per l'attuale parcheggio pubblico esistente su via Cilea riducono gli attuali posti auto da 40 a 16 unità.

Cosa diranno gli attuali utenti del parcheggio pubblico, abitanti delle case ex-ALER, attualmente di proprietà di Metropolitana Milanese?

Un intervento di circa 450 alloggi dove potrà reperire parcheggi pubblici per i suoi acquirenti?

Sulla via Cilea i parcheggi pubblici sono estremamente limitati, situati solamente su di un lato della carreggiata stradale, e non soddisferanno certamente il fabbisogno dei nuovi residenti. Ci troveremmo con la medesima **problematica di Cascina Merlata**, che si sta aggravando giorno per giorno, **ove non si riesce a trovare parcheggio** per le auto dei nuovi cittadini.

Considerato che non esiste alcun vincolo legislativo, si deve capire se la volontà dell'operatore sia quella di **non costruire parcheggi pubblici all'interno del lotto** per avvantaggiare la vendita dei propri parcheggi privati o se, al contrario, intende intervenire per risolvere un problema che, se trascurato, **andrebbe a deteriorare la qualità dell'intervento immobiliare stesso.**

Il Comitato chiede, pertanto, di valutare la proposta di ricavare dei **parcheggi pubblici sul perimetro dell'area edificabile dell'ex cava**, sempre con ingresso da via Cilea, al fine di sopporre all'incombente fabbisogno dei residenti.

L'Amministrazione comunale non può esimersi dall'affrontare questo problema; dovrà convincere l'operatore ad intervenire, peraltro senza nessun costo aggiuntivo per l'Amministrazione stessa, visto che le opere potranno essere dedotte dagli oneri di urbanizzazione.

Nel caso estremo in cui la proprietà non dovesse ritenere opportuno cedere altre aree ad uso pubblico, la stessa potrebbe realizzare dei posti auto scoperti privati (da vincolare con convenzione), sul modello realizzato per gli edifici esistenti nella via privata di via Fichera.

I SERVIZI SOCIALI

La scelta di non abbattere più i due edifici "Ex-Colleggetto" e "Casa dello Studente", ha permesso di destinare un immobile a vantaggio della Comunità, ma ha anche evitato una importante produzione di inquinanti (polveri), oltre a far risparmiare all'operatore privato (Curia, Investire SGR e Redo) la somma di circa **Euro 800.000,00** per le opere di demolizione e smaltimento.

Dobbiamo sottolineare che il mantenimento ad uso pubblico dell' "Ex-Colleggetto e della "Casa dello Studente", voluti a suo tempo per i più bisognosi da Don Abramo Martignoni (il prete premonitore dei tempi futuri), può diventare un "fiore all'occhiello" per tutto il Gallaratese e per la città di Milano. Recuperare il simbolo del grande lavoro svolto da Don Abramo non può che rendere orgogliosi la Curia assieme a tutta la comunità credente e non credente. Anche perché questi due edifici storici recuperati, rimanendo con una funzione a Servizi, ricorderanno una storia importante da rivalutare dalla stessa Curia. La realizzazione di un **Museo dedicato all'opera di Don Abramo** potrà essere un importante riconoscimento e un luogo della memoria.

Come già ipotizzato nel nostro precedente documento del 06/06/2023, l'edificio dell'ex Casa dello Studente potrebbe essere adibito a **Servizio Socio-Sanitario**, convenzionato con ASL o con il Privato (Auxologico o CDI), mentre quello dell'ex Colleggetto (appena ristrutturato dal vecchio parroco Don Riccardo) potrebbe essere adibito a **Servizi ricreativi**.

E quindi oltre al **Museo Don Abramo Martignoni** potrebbero trovare spazio la **Scuola di Musica e Registrazione**, l'**Asilo nido**, il **Centro psicologico** e la "**Trattoria di Quartiere**" (*riportare nelle note il richiamo a documento precedente, pagina*).

Altra domanda che ci si pone: ma cosa viene previsto dal punto di vista economico per la manutenzione e la ristrutturazione di questi spazi per adibirli a spazi a servizio del cittadino?

Nella proposta inerente alle opere di interesse pubblico da scomputare dagli oneri di urbanizzazione nulla è specificato. Vengono riportate delle cifre che riprendono i vecchi computi metrici che erano stati depositati presso gli uffici tecnici del Comune quando il progetto prevedeva altre sistemazioni esterne pubbliche con l'abbattimento di n. 219 alberi e la realizzazione di opere intensive all'interno del Bosco, che facevano riferimento al primo progetto approvato dalla Commissione per il Paesaggio del marzo 2022.

Ora dunque occorre determinare una nuova stima delle opere di urbanizzazione che sia congruente con il nuovo progetto proposto e che rispecchi la volontà del Municipio in funzione delle esigenze che nascono dalla collettività.

Senz'altro la volontà di non affidare il progetto di recupero di una struttura edilizia pubblica (molto più complesso delle opere di sistemazioni esterne da adibire a zona a verde) ai progettisti di un operatore privato (che privilegia interessi inerenti alla costruzione delle proprie abitazioni private) dovrebbe mettere in moto una revisione del progetto riguardante le opere pubbliche, al fine di determinare un eventuale scomputo dei costi dagli oneri di urbanizzazione.

Ridimensionare quindi il progetto relativo alle opere di sistemazioni esterne finora previste (piazze, percorsi, verde, piste, ecc.) sia all'interno, sia all'esterno del Bosco, permetterebbe di recuperare un'ingente somma dagli oneri di urbanizzazione dovuti dall'Operatore privato al Comune per destinarla, invece, alle opere di ristrutturazione/manutenzione necessarie ai due edifici ceduti (Casa del Studente ed ex-Collegetti). Queste somme, così recuperate, sarebbero impegnate dal Comune, come investimento, per la riqualificazione dei due edifici da adibire a servizio pubblico.

ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il tema degli oneri di urbanizzazione rappresenta un argomento molto importante perché dovrà determinare una trattativa che non potrà andare solamente a favore dell'operatore privato, ma anche di quello pubblico.

Prendiamo in analisi l'ultima integrazione inviata al Municipio 8 datata 20/10/2023 (protocollo n. 0533019.E) dove a pagina 4 con il titolo "Dettaglio oneri e urbanizzazioni – Stato di progetto" si riporta:

“Vista la riduzione della volumetria attuata gli oneri si sono ridotti, da Euro 2.867.894 sono scesi a Euro 495.757”.

In prima analisi bisogna precisare che gli oneri menzionati si riferiscono agli **oneri rimanenti, ossia quelli a disposizione del Municipio 8**; tanto per intenderci, quelli versati nelle casse del Comune e non quelli dovuti per l'intera operazione immobiliare.

L'intera operazione immobiliare prevede per il **nuovo progetto** (SL edificabile di mq 41.322 - luglio 2023) un importo totale per gli **Oneri di urbanizzazione (A)** da devolvere al Comune pari ad **Euro 6.487.073**.

Il vecchio progetto (SL edificabile di mq 63.645 – aprile 2023) prevedeva un importo di Euro 8.853.301; si precisa che la differenza di Euro 2.366.228 non va perduta ma sarà impiegata in un altro contesto della città di Milano, dove verrà eseguita l'edificazione residua (SL di mq 22.323) della superficie edificabile qui non realizzata per mezzo dello strumento della perequazione (sempreché una parte del Bosco di via Falck non venga riconosciuto dalla Enti regionali preposti come bosco “selvatico”, nel qual caso l'operatore perderebbe questa quantità edificabile di mq 22.323, perché non si può applicare un indice edificatorio ad un bosco, esso è inedificabile).

Gli operatori con l'ultima integrazione del 20/10/2023 comunicano che:

- *“Si evidenzia che al momento, vista la definizione preliminare di tali opere, non si dispone della stima dei costi. Si rimanda alla precisa individuazione delle opere che potranno essere eseguite nella successiva fase di progettazione, quando il Municipio verrà coinvolto, così come previsto dalla procedura di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione”.*

Gli operatori con l'ultima integrazione del 20/10/2023 comunicano che: *“Si evidenzia che al momento, vista la definizione preliminare di tali opere, non si dispone della stima dei costi. Si rimanda alla precisa individuazione delle opere che potranno essere eseguite nella successiva fase di progettazione, quando il Municipio verrà coinvolto, così come previsto dalla procedura di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione”*.

La domanda che sorge è la seguente: come mai invece nel primo progetto del marzo 2022 approvato dalla Commissione per il Paesaggio le stime erano tutte definite in maniera dettagliata con n. 2 computi metrici?

Il primo riguardante Le opere di urbanizzazioni: Primarie esterne al perimetro del P.A. e secondarie interne al perimetro del P.A. (elaborato “5.p.1” del 22/11/2021) e il secondo riguardante “Le opere di urbanizzazione secondarie: opere a verde, pavimentazioni e arredi” (elaborato “5.p.2” del 21/11/2021).

Per questo ultimo progetto quale parere può dare il Municipio 8 su delle cifre riportate nella tabella degli oneri per opere di urbanizzazione riferite ad un progetto oramai modificato e che non sono sostanzialmente necessarie, in quanto dimensionamento, distribuzione delle aree edificabili e di quelle pubbliche (compreso la cessione degli stabili) sono state rimodulate?

Ma se gli Operatori immobiliari asseriscono di non avere una stima dei costi, come hanno potuto formulare un riepilogo degli oneri di urbanizzazione (riportati a pagina 13 della Richiesta di parere al Municipio del 27/09/2023 (protocollo n. 0490801.E) arrivando a quantificare che dopo tutte le sottrazioni delle opere da realizzare a scomputo (di cui però non si ha una stima) al Municipio 8 rimane a disposizione solamente una cifra di Euro 495.757 ? (dei 6.487.072 di euro dovuti; in altri termini, da sei milioni e mezzo a mezzo milione di euro)

Il Municipio non può essere coinvolto successivamente altrimenti a quali linee progettuali possono fare riferimento i tecnici se non si definiscono le opere necessarie ad utilizzo della collettività?

Dimostriamo qui di seguito che le opere effettivamente necessarie per le urbanizzazioni sono notevolmente inferiori e che la quota più importante dovrà essere versata al Municipio per operare nella manutenzione/ristrutturazione dei due edifici pubblici che dovrà avvenire con il coinvolgimento dei tecnici di fiducia dell'amministrazione.

Riportiamo la tabella riepilogativa sopramenzionata che si trova a pagina 13 del documento del 27 settembre 2023:

ONERI E URBANIZZAZIONI - STATO DI PROGETTO

REV 04.2023

ST	63.645 mq		
SF private	31.787 mq		
sup urb I cessione	33 mq		
sup urb II cessione	29.999 mq	31.825 mq	> 31.823 mq
sup urb II asserimento	1.826 mq		(50% ST)

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE [A] 8.859.301 €

BONIFICA A SCOMPUTO ONERI (quota massima a scomputo) [B] 1.500.000 €

nota bene:
bonifica in area privata (in primis cavo) a completo carico degli Sviluppatori (importo presunto opere ambientali in aree private compresi scavi edili: 16 mln €)

OPERE SUPERFICIALI A SCOMPUTO [C] 4.485.408 €

Urbanizzazioni primarie: illuminazione e viabilità 1.113.138 €
Urbanizzazioni secondarie: parco e piazze e sicurezza 3.372.270 €

OPERE SUPERFICIALI AGGIUNTIVE NON A SCOMPUTO [D] 444.166 €

A DISPOSIZIONE DEL MUNICIPIO [A]-[B]-[C] 2.867.894 €

4. Contributo Commisurato al Costo di Costruzione

	SL	€/mq SL	
Residenza libera	25/25,75	80	2.034.060 €
Commercio	2250	100	225.000 €

REV 07.2023

ST	63.645 mq		
SF private	29.210 mq		
sup urb I cessione	0 mq		
sup urb II cessione	32.560 mq	34.435 mq	> 31.823 mq
sup urb II asserimento	1.875 mq		(50% ST)

TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE [A] 6.487.073 €

BONIFICA A SCOMPUTO ONERI (quota massima a scomputo) [B] 1.500.000 €

nota bene:
bonifica in area privata (in primis cavo) a completo carico degli Sviluppatori (importo presunto opere ambientali in aree private compresi scavi edili: 16 mln €)

OPERE SUPERFICIALI A SCOMPUTO [C] 4.491.316 €

Urbanizzazioni primarie: illuminazione e viabilità 903.036 €
Urbanizzazioni secondarie: parco e piazze e sicurezza 3.588.280 €

OPERE SUPERFICIALI AGGIUNTIVE NON A SCOMPUTO [D] 259.811 €

A DISPOSIZIONE DEL MUNICIPIO [A]-[B]-[C] 495.757 €

4. Contributo Commisurato al Costo di Costruzione

	SL	€/mq SL	
Residenza libera	22275,75	80	1.782.060 €
Commercio	0	100	0 €

Bonifica a scomputo oneri (B).

Iniziamo con la prima cifra da scomputare dagli oneri di urbanizzazione che riguarda le bonifiche per un importo pari ad Euro 1.500.000. Ci sono più domande da porre per capire a cosa si riferisce questo scomputo.

Nei primo progetto (si veda pagina 4 della Presentazione al Municipio del 22/04/2022, protocollo n. 0193911.E) si chiedeva uno scomputo per le bonifiche di Euro 5.200.000 che corrispondeva alla metà dell'importo totale delle bonifiche all'interno dell'area del Piano Attuativo (il restante importo pari a Euro 5.200.000 lo pagava la Curia).

Al Municipio però si chiedeva anche un ulteriore scomputo ad Euro 1.164.980 (sempre a pagina 4 del suddetto documento) per un intervento di bonifica sull'area esterna al comparto del Piano Attuativo, di proprietà comunale riguardante il giardino pubblico di fronte agli edifici ex-ALER su via Cilea (nota bene, si chiedeva lo scomputo dal "Contributo commisurato al costo di costruzione", operazione non ammessa ma concessa dagli Uffici tecnici del Comune di Milano -sigh!). A tal proposito si veda a pagina 4 del documento "Proposta definitiva PA San Leonardo) inviato dall'Arch. Tobia Marcotti (ITI Studio) all'Arch. Alessandra di Marco (Direzione Rigenerazione Urbana) e al Municipio08 (Protocollo 05/04/2022. 0193911.E)

Ora la domanda è la seguente: la cifra di Euro 1.500.000 da scomputare è riferita ad un contributo per le opere di bonifica all'interno del comparto del Piano Attuativo (si è stimata una cifra pari a 16.000.000 compreso gli scavi) o è riferita alle opere esterne al comparto sull'area a giardino pubblico del Comune?

Non avendo una relazione specifica sul materiale da bonificare all'interno dell'area ed una stima dettagliata dei costi di bonifica, l'Amministrazione comunale non può determinare quale contributo potrebbe essere disposta a concordare e con quale percentuale di condivisione.

Si ritiene opportuno pretendere da parte della comunità che **gli oneri di bonifica debbano essere pagati da chi ha inquinato il sito** oggetto di bonifica. Anche perché a queste cifre ballerine sulle bonifiche non si può dare certezza, in quanto si passa da Euro

10.400.000 del primo progetto a Euro 16.000.000 dell'ultimo progetto (dove si specifica che sono compresi anche gli scavi: ma gli scavi non servono per costruire le case? Non si sarebbero eseguiti ugualmente anche in caso di non presenza di inquinanti?).

Se invece la richiesta di scomputo degli oneri di bonifica si ritengono dovuti per effettuare la **bonifica sul Giardino pubblico su via Cilea** (di fronte alle case ex-ALER), alberato e dotato di parco gioco per i bambini, perché **le due cifre non coincidono** (Euro 1.500.000 contro Euro 1.164.980)? **Dove possiamo trovare la Relazione sugli inquinanti presenti e la stima dei costi per attuare l'intervento di bonifica?**

Anche in questo caso **gli Immobiliaristi** (Curia, Investire SGR e REDO) **non presentano alcun computo che attesti la correttezza degli importi di bonifica**, per cui diventa veramente difficile prendere una posizione per dare una risposta al quesito delle bonifiche stesse.

Rimarrebbe comunque difficile dare un parere qualora le indagini fossero state redatte solamente da un tecnico incaricato dalla proprietà privata, in quanto non ci sarebbe la possibilità di una verifica comparativa sulle analisi e sulle modalità di intervento di bonifica. Non essendo stati interpellati altri tecnici nominati dal Comune e dal Comitato, come richiesto nelle precedenti analisi, **non può verificarsi un contraddittorio.**

Anche in questo caso, **non dovrebbero essere scomputabili le opere di bonifica**, in quanto deve essere compito del Comune (o meglio, del Municipio) attuare eventuali opere di bonifica su terreno di sua proprietà con gli oneri di urbanizzazione riscossi dal privato, coinvolgendo tecnici di fiducia e imprese selezionate con appalto pubblico.

In realtà, andando ancora più a fondo della questione, poiché l'area oggetto di bonifica nel passato è stata venduta dalla Curia al Comune per la realizzazione delle case popolari dell'ALER, sarebbe giusto e opportuno rivendicare che l'esecuzione delle **opere di bonifica del Giardino pubblico di via Cilea fosse a carico della Curia, senza possibilità di ottenere uno scomputo dagli oneri**, visto che l'inquinamento è sempre stato perpetrato dalla Curia medesima.

Oneri superficiali a scomputo (C). Urbanizzazioni primarie: illuminazione e viabilità (esterne al perimetro del comparto del Piano Attuativo).

La cifra di Euro 903.036 per le opere di urbanizzazioni primarie coincide perfettamente con quella riportata nel computo metrico estimativo del primo elaborato (pagina 73 dell'elaborato: "5.p.1" del 22/11/2021) riferito al primo progetto per le aree di urbanizzazione primaria esterne al comparto.

Riportiamo, anche qui, una tabella riepilogativa più specifica, rispetto a quanto riportato nella tabella riassuntiva per il Municipio, per le opere di urbanizzazioni primarie a scomputo oneri, presentata al Municipio 8, per meglio analizzare quali lavori e quali importi si vogliono dedurre dagli oneri dovuti al Comune per le opere che si vorrebbero realizzare al di fuori del perimetro del Piano Attuativo:

- | | |
|---|-----------------|
| a) SOTTOSERVIZI (Smaltimento acque piovane e nere, Illuminazione pubblica, Predisposizione linee elettriche, Linea acquedotto, Rete gas) | Euro 554.640,66 |
| b) VIABILITA' DI COLLEGAMENTO E PARCHEGGI (Demolizioni e rimozioni, Scavi e movimenti terra, Sottofondi e massetti, Fresature, Pavimentazioni, Segnaletica) | Euro 212.943,98 |
| c) PERCORSI CICLOPEDONALI (Scavi e movimenti terra, Sottofondi e massetti, Cordonature, Pavimentazioni, Ripristini, Segnaletica) | Euro 135.451,60 |

TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE AL PERIMETRO Euro 903.036,24



DETTAGLIO ONERI E URBANIZZAZIONI - STATO DI PROGETTO

Vista la riduzione della volumetria attuata gli oneri si sono ridotti, da 2.867.894€ sono scesi a 495.757€.

Con la precedente proposta progettuale (REV 04.2023) risultava possibile realizzare le seguenti opere:

1. Riqualificazione piazza Don Abramo;
2. Riqualificazione percorso ciclo pedonale localizzato sull'area tra residenza universitaria e area retrostante;
3. Ovest lotto: area cani e parco giochi. Si prevede bonifica, se richiesta. Prevista inoltre la riqualificazione dell'area parco e parcheggi prospicienti via Citea;
4. Riqualificazione area adiacente piazza Don Abramo e via Fichera;
5. Riqualificazione parcheggio via Citea.

Ad oggi si chiede al Municipio di indicare quali tra le opere elencate risultano prioritarie e/o di individuarne delle altre all'esterno del perimetro del PA.

Si evidenzia che al momento, vista la definizione preliminare di tali opere, non si dispone della stima dei costi. Si rimanda alla precisa individuazione delle opere che potranno essere eseguite nella successiva fase di progettazione, quando il Municipio verrà coinvolto, così come previsto dalla procedura di approvazione dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione.



La cifra si riferisce alla somma dei lavori di rifacimento delle opere di urbanizzazione primaria, già esistenti, su aree di proprietà comunale identificate con i seguenti numeri:

1. Riqualificazione piazza Don Abramo.

La piazza dedicata a Don Abramo Martignoni è stata fatta di recente con l'abbattimento della vecchia cabina ENEL, è ancora in buono stato e **non necessita assolutamente di una cosiddetta 'riqualificazione'**;

2. Riqualificazione percorso ciclopedonale localizzato sull'area tra residenza universitaria e area retrostante.

Anche quest'area è di recente realizzazione completata con la fine lavori delle opere di ristrutturazione effettuate per l'intero edificio dello Studentato del Politecnico. **La pista ciclopedonale** proposta (che fiancheggierebbe lo studentato per poi attraversare la Piazza Don Abramo Martignoni e si inserirebbe tra la stazione della metropolitana e il giardino privato delle case unifamiliari per girare ad angolo retto e reintrodursi su via Borsa) non è un percorso accettabile; **converrebbe mantenere il percorso su via Borsa senza spendere risorse inutili.**

Inoltre non è stato stralciato il rifacimento del nuovo raccordo stradale a "U" che sarebbe servito per l'ingresso agli edifici di residenza libera (ora spostati sull'area dell'ex cava) e **non più necessario** in quanto lo studentato non ha necessità di creare ingressi per le auto perché non esistono parcheggi interrati al di sotto degli edifici. Esiste poi già la strada che conduce all'ingresso dei parcheggi interrati e che potrebbe essere utilizzata dagli edifici dello studentato;

3. Ovest lotto: area cani e parco giochi. Si prevede bonifica se richiesta. Prevista inoltre la riqualificazione dell'area parco e parcheggi prospiciente via Cileia.

Si è già posta la domanda su a cosa si riferiscono gli oneri di Bonifica a carico del Comune; da questa asserzione sulla bonifica si dedurrebbe che gli oneri richiesti riguarderebbero la bonifica interna al comparto del Piano Attuativo: **attendiamo risposte dalla proprietà prima di dare un parere sul nuovo progetto.** Dal computo metrico sopra citato sono riportati i conteggi per la sola strada inserita all'interno di questo parco pubblico per accedere allo studentato del primo progetto. **Quindi** anche per via Cileia, come per via Borsa, **nel presente progetto sono inseriti i costi di un manufatto stradale che non sarà più realizzato.** Gli oneri previsti per le opere per la riqualificazione dell'area parco sono previsti nel capitolo delle opere di urbanizzazione secondarie, mentre gli oneri per i parcheggi prospicienti via Cileia sono riportati al successivo punto n. 5 (documento del 20/10/2023);

4. Riqualificazione area adiacente piazza Don Abramo e via Fichera.

L'intervento proposto non modifica il tracciato esistente e non si capisce a quale scopo possa essere compreso nelle opere di urbanizzazione a scampo, in quanto si interviene su di un'opera che peraltro non dà più accesso, come nel primo progetto, alle residenze e si attua su di un sedime già consolidato di proprietà pubblica;

5. Riqualificazione parcheggio di via Cilea.

Il progetto previsto per l'accesso ai lotti delle nuove residenze (libera e sociale) prevede una drastica riduzione dei **posti auto** che passano dai n. 40 esistenti ai n. 16 previsti dal nuovo progetto. La problematica importante da affrontare riguarda un confronto con le utenze delle Case ex ALER, in quanto si ritroverebbero con una riduzione dell'attuale numero di **posti auto che andrebbero invece incrementati**, visto l'ingente aumento della popolazione che si andrebbe ad insediare nel nuovo intervento: **circa n. 450 famiglie** (con relative verosimili **700 auto da parcheggiare**). Come indicato in precedenza, il Comitato propone di sopprimere in altro modo, ricavando parcheggi pubblici all'interno del comparto del Piano di Attuazione.

In particolare si fa notare che alla voce "a)" dei Sottoservizi sono riportate alcune opere da realizzare che però sono già presenti nella realtà (opere per smaltimento acque, rete elettrica, illuminazione, rete acquedotto e gas) e che nei computi sono riportate indistintamente per tutte le zone esterne (lato nord/ovest; lato nord/est; lato sud/est; lato sud/ovest) anche se il progetto è stato aggiornato. La cifra totale delle opere di Euro 903.036 è rimasta immutata sebbene le opere siano variate (per esempio l'accesso a nord/est da via Borsa non è più necessario).

Concludendo, si ritiene che le opere di urbanizzazioni primarie relative alle opere esterne al comparto **non siano necessarie e che la cifra di Euro 903.036 vada completamente stralciata dallo scampo degli oneri di urbanizzazione**, anche perché vanno ad eseguirsi su aree di proprietà comunale già urbanizzate e che non richiedono ulteriori trasformazioni.

Eventuali cambiamenti ritenuti indispensabili dall'operatore immobiliare non potranno essere scomputate dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune. Sarebbero solamente opere propedeutiche alle opere di urbanizzazione secondarie previste all'esterno del comparto (più sotto evidenziate) come opere di puro "abbellimento", per valorizzare i nuovi immobili che si andranno a realizzare a favore del solo interesse privato.

Oneri superficiali a scomputo (C). Urbanizzazioni secondarie: parco, piazze e sicurezza (interne ed esterne al comparto del Piano Attuativo).

La cifra riferita alle **opere di urbanizzazione secondaria** è particolarmente consistente, pari ad **Euro 3.588.280**. I computi metrici stimativi fanno riferimento al primo elaborato (“5.p.1” del 22/11/2021) e al secondo elaborato (“5.p.2” del 22/11/2021) sopra menzionati.

La curiosità eloquente riguarda il fatto che sebbene il progetto, desunto dai disegni del render di confronto (si veda pagina 6 del documento del 27/09/2023), evidenzi l’eliminazione di tutta una serie di opere di urbanizzazione presenti nel primo progetto, l’importo delle opere di urbanizzazione secondarie è aumentato rispetto al progetto dell’aprile 2023.

L’analisi degli importi per le opere di urbanizzazione a scomputo metterà qui di seguito in evidenza tutta **una serie di opere inutili, di solo “abbellimento”, per valorizzare e incrementare i prezzi delle abitazioni del privato, ma non per preservare l’interesse pubblico, cioè per le opere a “Servizi” per la Comunità, che servirebbero veramente al quartiere**. Vogliamo dimostrare come queste opere siano uno spreco di somme rilevanti che dovrebbero invece essere destinate a opere che rispondano alle vere problematiche che affliggono la popolazione più debole della città.

Riportiamo, anche qui, una tabella riepilogativa più specifica, rispetto a quanto riportato nella tabella riassuntiva per il Municipio, per le opere a scomputo oneri presentata al Municipio 8 per meglio analizzare quali lavori e quali importi si vogliono dedurre dagli oneri dovuti al Comune per le **opere che si vorrebbero realizzare all’interno del Bosco**:

a) PARCO (BOSCO) SU AREA DI CESSIONE INTERNA (Pavimentazioni: in lastre di pietra (E/mq 267,78), cubetti di pietra (E/mq 130,57), asfalto natura, gomma, ghiaietto, calcestre, lastre di pietra a spacco, pacciamatura	<u>Euro 699.946,86</u>
b) CORDONATURE (in pietra e in metallo)	<u>Euro 187.619,00</u>
c) FORMAZIONE AREA ERBACEO-ARBUSTIVA (Stratigrafia per arbusti, Forniture e piantagioni di mix erbaceo e arbustivo, Tappeto erboso in zolla)	<u>Euro 855.278,16</u>
d) FORNITURA E PIANTAGIONE DI ALBERI (Abbattimento alberature n. 93, Fornitura di alberature n. 83, Pacciamatura)	<u>Euro 59.331,39</u>
e) ARREDI (Panchine: Euro/cad 4.398,53 (n. 30) – Sgabelli: Euro/cad 1.757,21 (n. 17) – Panchine lineari: Euro/cad 8.777,28 (n. 5) – Tavoli: Euro/cad 10.846,26 (n. 10) – Chaise longue: Euro/cad 2.279,78 (n. 3) – Cestini portarifiuti: Euro/cad 785,30 (n. 10) – Rastrelliere bici: Euro/cad 978,39 (n. 6) – Attrezzature outdoor sport: Euro 7.295,03 – Percorso equilibrio: Euro 22.767,74 – Griglie alberature: Euro/cad 597,07 (n. 50)	<u>Euro 394.656,52</u>
f) PARCO SU AREE PUBBLICHE FUORI PERIMETRO (compresa piazza della Metropolitana, chiosco, sistema di irrigazione e illuminazione (illuminazione computata due volte già presente nel capitolo Sotto-servizi delle opere esterne al comparto) - Costo desunto dal costo parametrico ricavato dalla somma delle voci da c) a g) – Aree pubbliche fuori perimetro mq 16.020 x Euro/mq 88,00 =	<u>Euro 1.409.760,00</u>
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE SUPERFICIALI A SCOMPUTO INTERNE ED ESTERNE AL PERIMETRO (C)	<u>EURO 3.606.591,93</u>

Rispetto al totale (ONERI SUPERFICIALI A SCOMPUTO, lettera C) riportato nella tabella oneri (Euro 3.588.280) c'è un **piccolo discostamento**, ma la documentazione depositata in Comune riporta le cifre su indicate, quindi non avendo l'operatore consegnato altra documentazione abbiamo fatto riferimento ai documenti ufficiali protocollati.

Di come questa analisi sugli oneri di urbanizzazione, di per sé rilevante, sia stata svolta in modo estremamente superficiale e affrettato, lo si deduce dal fatto che **all'interno dell'area interna al perimetro del comparto** del Piano attuativo, ossia nel Bosco, **si siano dimenticati** di inserire un elemento fondamentale relativo ai Sottoservizi riguardanti le opere delle **Linee elettriche** e della **Illuminazione**, rispettivamente per importi di Euro 66.041,51 e di Euro 107.724,02.

I suddetti importi sono stati ripresi dal computo metrico stimativo denominato "*Le opere di urbanizzazioni: Primarie esterne al perimetro del P.A. e secondarie interne al perimetro del P.A.*" (pagina 73 dell'elaborato 5.p.1).

Sono comunque da escludere le opere per lo smaltimento delle acque piovane (i vialetti pedonali devono essere filtranti per far defluire le acque in falda), così come le opere per l'acquedotto e per l'impianto di irrigazione, visto che gli alberi del Bosco assorbono acqua in profondità e non necessitano di acqua di irrigazione nei periodi di siccità (non consideriamo poi che la maggior parte dei sistemi di irrigazione non sono mai funzionanti, si prenda per esempio l'impianto del Giardino pubblico di via Fichera).

ANALISI DELLE OPERE DA REALIZZARE ALL'INTERNO DEL BOSCO

voce “a) All'interno del perimetro del comparto, sebbene nel progetto del luglio 2023 siano spartiti i disegni delle pavimentazioni delle piazzette presenti invece nel progetto dell'aprile 2023, **i costi delle opere a scomputo sono rimasti invariati**; in particolar modo occorre sottolineare che **le pavimentazioni previste hanno prezzi veramente spropositati per il contesto in questione** (non siamo a Piazza San Marco a Venezia o in Piazza Duomo a Milano) con valori unitari (per esempio, per pavimenti delle piazzette realizzati con lastre di pietra) di ben **268 euro a metro quadro**, che fanno arrivare questa voce alla cifra totale di circa **700.000 euro**.

voce “b) Vale lo stesso discorso per le **cordonature** in pietra e in particolare per quelle in metallo (totale importo di 187.000 euro).

voce “c) Ma la voce più imbarazzante, per non dire drammatica, oltre a quella degli arredi che riportiamo più sotto, è quella della “Formazione dell'area erbacea e arbustiva” che riporta, per il lavoro delle opere da realizzare, un importo pari ad **euro 855.000!** Probabilmente neppure la “Biblioteca degli Alberi” può vantare un “erbario” così prezioso. Per non parlare della messa in opera di un tappeto erboso cosiddetto a “zolla”, come allo Stadio Meazza.

Ma la cosa più assurda è che nessuno abbia considerato che sotto gli alberi di un bosco tutte le erbacee e le piante arbustive non sopravvivono!!! Una cifra così rilevante buttata dalla finestra, uno spreco che non possiamo permetterci in questo particolare periodo storico, ove le risorse per le opere di interesse pubbliche sono continuamente tagliate.

voce “d) **L'importo di Euro 59.331,39** riferita all'abbattimento di n. 93 alberi e alla piantumazione di nuove n. 83 essenze, prevista nel computo, è **completamente da eliminare** in quanto gli alberi da abbattere, perché ammalati, si aggirano su di un numero di 50 unità. L'abbattimento, non la piantumazione che non è necessaria, sarà da considerare in una voce a parte che comprende anche le opere ante e post cantiere.

voce “e) **Arredi**: voce alquanto contraddittoria per il contesto urbano ove si va ad intervenire! Qui si riporta una serie di manufatti estremamente costosi e non giustificabili per nessuna ragione. I prezzi per ogni manufatto vanno da **4.400 euro a 8.800 euro per le panchine**, da **1.760 euro degli sgabelli a 2.279,78 per le chaise longue**, da **785,30 euro a 597 per le griglie delle alberature**. Inoltre si aggiungono **7.290 euro per attrezzature outdoor per lo sport e 22.770 euro per un percorso equilibrio**.

Queste attrezzature devono essere sostituite con prodotti già presenti in tutti i giardini pubblici di Milano, visto il costo proporzionato alla funzione che dovranno svolgere; questo “lusso” va solamente a favore degli operatori immobiliari (Curia, Investire SGR e REDO) e dei progettisti/direttori lavori: i primi per ottenere massimi guadagni dalle opere (aumentando gli importi dei lavori a scomputo e considerando gli ingenti sconti sui prezzi di listino) e i secondi per aumentare gli importi delle parcelle proporzionali al valore delle opere.

voce “f”: E arriviamo all’ultimo punto che è ancora più sbalorditivo degli altri: secondo gli operatori le opere previste per il parco interno saranno da realizzare sulle **aree a verde**, già di proprietà comunale, **esterne al perimetro del comparto** individuate nella planimetria con i numeri:

1. Piazza Don Abramo Martignoni;
2. Area a verde compresa tra Studentato esistente del Politecnico e limite del comparto (compreso l’area a giardino compresa per la nuova viabilità ora non più necessaria);
3. Area cani e parco giochi prospiciente le case “ALER”.

Il rifacimento di queste opere “a verde” con la demolizione dell’esistente (appena realizzato come precedentemente esposto) prevede da parte degli operatori di utilizzare un **costo parametrico** desunto dalla somma degli importi per la realizzazione delle opere che vanno dalla lettera “a)” alla lettera “e)”. A pagina 4 del computo denominato “Le opere di urbanizzazione secondarie: opere a verde, pavimentazioni e arredi” (elaborato “5.p.2” del 21/11/2021) si riporta che il costo parametrico del verde all’interno del parco è pari **Euro/mq 88,57** (euro 2.196.811,92 : mq 24.803).

Anche sulle **aree a verde, esterne al perimetro del comparto**, gli operatori intendono **realizzare gli stessi manufatti** previsti all’interno del parco, **con caratteristiche esplicitamente di “lusso”**; pertanto la cifra totale per tali opere, anch’esse da scomputare, sarà pari ad **Euro 1.409.760,00** (aree pubbliche fuori perimetro: mq 16.020 x Euro/mq 88,00).

Non possiamo, anche in questo caso, accettare una proposta così lesiva degli investimenti fatti per opere pubbliche ancora funzionanti, fatte di recente e che non necessitano di nessun “abbellimento”.

Confrontandosi con coloro che frequentano e fanno parte della “Associazione Amici di Don Abramo” si è ritenuto importante recuperare una somma per procedere alla **manutenzione della Chiesetta** che versa in cattive condizioni di conservazione (inoltre

recentemente, a seguito degli ultimi eventi meteorologici e frutto della mancata manutenzione, un albero è caduto e ha distrutto il “Simbolo” della Casa del Giovane, “La Madonnina”).



Il progetto previsto tende a “soffocare” con due grossi edifici il “Monumento” realizzato da Don Abramo Martignoni, mentre il Comitato ritiene importante salvaguardare la Chiesetta chiedendo agli operatori di **non abbattere l’edificio posto all’ingresso della casa del Giovane.**

Gli operatori sanno che con le **due nuove costruzioni** a stretto contatto con la Chiesetta si determinerà **un impatto molto pesante** e così gli stessi **hanno “camuffato” nel disegno i nuovi edifici** (rispettivamente di 3 e 2 piani fuori terra) appiattendone la prospettiva e ingigantendo le alberature (peraltro quelle adiacenti dovranno essere abbattute per dare spazio al nuovo edificio ad “L”). Guardate il confronto dei due render a pagina 6 del documento per richiesta di parere con protocollo del 27/09/2023.

Nel Piano Attuativo inoltre non è mai riportata **la superficie totale (SL)** dedicata ai due edifici della Curia per capire quale sia effettivamente l’impatto sulla chiesetta esistente. **Attendiamo risposta.**

Riteniamo quindi utile proporre una **stima di massima** relativa ad un possibile intervento alternativo e organico all'interno del "Bosco", tenendo conto di un ridisegno dei percorsi pedonali che si integrino alle alberature esistenti con opere e manufatti consoni al contesto:

a) PARCO (BOSCO) SU AREA DI CESSIONE INTERNA (Pavimentazioni in: Ghiaietto, Calcestre, Autobloccante drenante)	Euro 215.000,00
b) CORDONATURE (in pietra)	Euro 99.500,00
c) SISTEMAZIONI A PRATO (Preparazione del terreno, Semina del prato: esclusivamente nelle radure)	Euro 44.500,00
d) ARREDI (Panchine, Tavoli, Cestini portarifiuti, Rastrelliere bici, Scivoli, Altalene, Torre)	Euro 64.100,00
e) SOTTOSERVIZI INTERNI AL PERIMETRO (Predisposizione linee elettriche, Illuminazione pubblica: si veda voce C.002 / elaborato 5.p.1)	Euro 173.765,53
f) OPERE DI MANUTENZIONE DEL BOSCO (Controlli visivi e strumentali ante e post operam cantiere, Preparazione cantiere, Abbattimenti, Potature, Decompattazione suolo, Somministrazione fertilizzanti ed ammendanti)	Euro 210.000,00
g) OPERE DI MANUTENZIONE DELLA CHIESETTA DI DON ABRAMO	Euro 50.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONI SECONDARIE SUPERFICIALI	
A SCOMPUTO INTERNE AL PERIMETRO (C)	EURO 856.865,53

OPERE SUPERFICIALI aggiuntive NON A SCOMPUTO (D).

Le opere a "Parco" da realizzare insistono sul sedime di copertura dei box interrati, su area privata (condominio) asservita ad uso pubblico per un importo totale di Euro 259.811 (si vedano pagine 7 e 8 dell'elaborato 5.p.2).

Il conteggio prevede una voce con un importo da utilizzare per l'abbattimento di n. 4 alberi: la verifica agronomica deve attestare se le piante siano effettivamente ammalate in modo incurabile; se sane o curabili, sono da riconsiderare con le opere di manutenzione del "Bosco".

L'area sarà recintata e di conseguenza dovrà stipularsi una convenzione sull'utilizzo della stessa da parte della cittadinanza; considerando che l'area sottostante è privata, tale convenzione dovrà indicare anche precise prescrizioni che definiscano che gli eventuali **oneri economici per le opere di future manutenzioni o ripristini della copertura** (comprese le attrezzature pubbliche in superficie e le impermeabilizzazioni) **siano a carico della proprietà privata.**

ONERI A DISPOSIZIONE DEL MUNICIPIO (A-B-C)

Dall'analisi della documentazione, recuperata attraverso l'Accesso agli Atti presso gli uffici comunali, riteniamo che i tecnici del Comune di Milano non abbiano salvaguardato pienamente l'interesse pubblico e non abbiano obbligato il privato a fare aggiornare la documentazione prima di richiedere un parere sul nuovo progetto al Consiglio del Municipio 8.

Diventa ovviamente difficile giudicare in maniera professionale un'opera di così grande rilevanza economica se non vengono messi a disposizione tutta una serie di documenti dedicati alle opere di urbanizzazione (come è avvenuto per il primo progetto approvato dalla Commissione per il Paesaggio del 15 marzo 2022), che poi dovrebbero divenire di proprietà comunale.

Ci turba il pensiero che i funzionari del Comune abbiano perso l'autorità di intervenire espletando una funzione di proposizione e di controllo nei confronti del privato per l'interesse della "Cosa pubblica".

Il Comitato ritiene che, non avendo un progetto definito e dettagliato, siano assenti elementi fondamentali per giudicare, pertanto non può essere dato un parere circa la fattibilità di un intervento di tale portata, come è avvenuto per il primo progetto approvato dalla Commissione per il Paesaggio del 15 marzo 2022

Sulla base delle considerazioni fin qui presentate, il Comitato chiede al Municipio 8 di rifiutare sia gli importi proposti dall'operatore per opere di urbanizzazione a scapito oneri, sia il nuovo progetto, che va perfezionato, migliorato e aggiornato alle esigenze della comunità, del paesaggio e dell'ambiente. Si chiede, inoltre, che assieme al parere del Municipio sia allegato anche il presente documento del Comitato, pure se non condiviso, in modo che il Comune di Milano possa ascoltare anche le voci dei propri cittadini.

TABELLA DI RIEPILOGO ONERI DI URBANIZZAZIONE – STATO DI PROGETTO

<u>TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE (lettera A)</u>	Euro 6.487.073
<u>BONIFICA A SCOMPUTO ONERI (quota massima a scomputo) (lettera B)</u>	Euro 0
<u>OPERE SUPERFICIALI A SCOMPUTO (lettera C)</u>	
Urbanizzazioni primarie: illuminazione, viabilità, ecc. (esterne al perimetro del comparto del P.A.)	Euro 0
Urbanizzazioni secondarie: parco, viali, cura alberi, ecc. (interne al perimetro del comparto del P.A.)	Euro 856.865
<u>OPERE SUPERFICIALI aggiuntive NON A SCOMPUTO</u>	Euro 259.811
<u>A DISPOSIZIONE DEL MUNICIPIO (lettera A – lettera B – lettera C)</u>	Euro 5.630.208

Con la proposta alternativa del Comitato gli importi che restano a disposizione del Municipio dovrebbero ammontare a **Euro 5.630.208** (Euro 6.487.073 – Euro 856.865), contro i circa euro 500,00 proposti dagli operatori immobiliari. Occorre revisionare tutti i progetti delle opere di urbanizzazione a scampo oneri o, meglio ancora, prevedere che il progetto e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, che diverranno di proprietà comunale, siano affidati ad un tecnico di fiducia del Comune, procedendo alla redazione di un nuovo progetto.

Gli importi a scampo oneri, come da nostra valutazione, non devono superare i 900.000 euro e la cifra a disposizione, pari a 5.630.208 euro, dovrà essere riscossa dal Comune di Milano affinché il **Municipio possa, con appalto pubblico** (e quindi al miglior prezzo), **deliberare i lavori per la manutenzione/ristrutturazione dei due edifici dello “ex-Collegetto”** e della “ex-Casa dello Studente” (ottenuti in cessione), **conservando gli “Spazi” e la “Storia”** creati da Don Abramo Martignoni, un amato prete di periferia.

Quartiere Gallaratese, 13 novembre 2023

“Comitato Popolare per la Difesa del Bosco di Via Falck”

