



DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 976 DEL 11/09/2020

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Numero proposta: 1778

OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36. Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemilaventi, il giorno undici, del mese di settembre, alle ore 11:00, nella sala dell'orologio del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 11 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	SI
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
COCCO ROBERTA	ASSESSORE	SI
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	SI
GALIMBERTI LAURA	ASSESSORE	SI
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI

GUAINERI ROBERTA	ASSESSORE	NO
LIMONTA PAOLO	ASSESSORE	SI
LIPPARINI LORENZO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RABAIOTTI GABRIELE	ASSESSORE	NO
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI
TASCA ROBERTO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Sindaco SALA Giuseppe

Partecipa il Segretario Generale DALL'ACQUA Fabrizio

E' altresì presente: Direttore Generale Malangone Christian - - Vice Segretario Generale Vicario Zaccaria Mariangela

IL PRESIDENTE

Constatata la legalità della riunione, invita la Giunta a trattare l'argomento segnato in oggetto;

Vista la proposta dell'Assessore MARAN Pierfrancesco in allegato e ritenuto la stessa meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall'art.49 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267 nonché del parere di legittimità del Segretario Generale previsto dall'art. 2 - comma 1 - del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con delibera CC n. 7 dell'11/02/2013;

Con votazione unanime

DELIBERA

Di approvare la proposta di deliberazione in oggetto;

data l'urgenza di dichiarare la presente deliberazione, con votazione unanime, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma del T.U. 267/2000

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

Proposta di deliberazione di Giunta Comunale

O G G E T T O

Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36.
Il provvedimento non comporta spesa.
Immediatamente eseguibile.

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

IL DIRETTORE CENTRALE
DIREZIONE URBANISTICA
Arch. Simona Collarini

L'ASSESSORE
ALL'URBANISTICA, VERDE E AGRICOLTURA
Dott. Pierfrancesco Maran

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- a seguito della Variante al P.R.G. del 26/02/1980 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/08 dell'11.12.2008 e di successivo atto di rettificazione e di correzione degli errori materiali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/10 del 18.03.2010, è stata istituita la zona B di Recupero 'R 5.6' riguardante le aree site in via Macconago 24-36, catastalmente meglio identificate nella Relazione tecnico-istruttoria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (Allegato n. 1);
- per quanto riguarda la suddetta area relativa al complesso edilizio di via Macconago (più precisamente denominata "B2-R 5.6"), sono quindi stati definiti, attraverso i provvedimenti citati, i seguenti parametri urbanistico/edilizi fondamentali:
 - modalità di intervento = Programma Integrato di Intervento
 - indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = 0,65 mq./mq.
 - area complessiva del P.I.I. = circa 19.676 mq. da destinarsi a Funzioni conformi all'azzoneamento funzionale di PRG in parte "R – Zone residenziali" ed in parte "SC – Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale".
 - s.l.p. max = circa 12.789 mq
 - cessione aree per oo.uu. secondaria = circa 17.126 mq. (di cui 2.795 mq. da reperirsi in loco e per la parte restante da reperire in aree esterne all'ambito della stessa zona di decentramento).
 - cessione aree per oo.uu. primaria = 50 mq. minimo.
- in data 06.04.2010, atti P.G. 270710/2010, la società IM.CO. S.p.A. ha provveduto a presentare, in attuazione del P.R.G. allora vigente, una proposta definitiva di P.I.I. riguardante le aree e gli edifici di via Macconago 24-36, la quale venne approvata in data 22.04.2011 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1195/2011;
- la suddetta proposta di P.I.I. non includeva l'area di sedime e di pertinenza relativa all'ex-Chiesa S. Carlo di Macconago, nonostante la stessa risultasse compresa nella zona B di recupero R 5.6 come area esterna al confine del P.I.I.;
- in seguito, a causa del fallimento della predetta Società, come da sentenza del Tribunale di Milano del 14.06.2012, tale proposta viene dichiarata decaduta con atto Sindacale del 24.09.2012 (P.G. 595356/2012), per scadenza dei termini di sottoscrizione della relativa Convenzione ai sensi dell'art. 93, comma 4 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.;

- l'art. 34 della Normativa di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. approvato con delibera di Consiglio comunale n. 16 del 22 maggio 2012 e pubblicata sul BURL n. 47 del 21 novembre 2012, ha confermato la possibilità di conservare i diritti edificatori delle aree e degli immobili ricadenti nelle citate "Zone B" di recupero, a condizione che gli aventi titolo presentassero istanza di piano attuativo entro 2 (due) anni dalla data di pubblicazione del P.G.T. sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia;
- pertanto, con istanza P.G. 690605/2014 del 13 novembre 2014 il Fallimento IM.CO. S.p.A. ha presentato al Comune di Milano una proposta di Programma Integrato di Intervento (in seguito "P.I.I."), assolvendo, come meglio illustrato e attestato in Relazione tecnico-istruttoria (Allegato n. 1), alla condizione prevista dall'art. 34 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T., conservando i diritti edificatori previsti per l'ambito;
- il Comune di Milano con nota del 12 dicembre 2014 (P.G. 757597/2014) ha assentito alla presentazione di questo Piano ed ha concordato con quanto indicato dal Curatore Fallimentare circa la necessità di avviare l'istruttoria in seguito al completamento della procedura di assegnazione dei beni immobili all'interno dell'iter relativo al fallimento IM.CO. S.p.A.;
- con comunicazioni inviate al Comune di Milano in data 31 maggio 2017 e 15 dicembre 2017, Visconti S.r.l., divenuta nel frattempo proprietaria dell'area a seguito di omologa della procedura di concordato fallimentare, ha richiesto la prosecuzione dell'iter istruttorio della proposta di piano, confermando l'interesse all'attuazione e ha riproposto, a proprio nome, tutti gli elaborati della proposta di P.I.I. precedentemente presentati dal curatore fallimentare ed ha motivato il ritardo e l'inerzia nella prosecuzione dell'istanza per ragioni strettamente legate alla complicatezza della procedura di catalogazione dei beni all'interno della procedura fallimentare;
- con note inviate a Visconti S.r.l. in data 12 gennaio 2018 (P.G. 17097/2018) e 26 giugno 2018 (P.G. 0282955/2018) il Comune di Milano ha comunicato l'interruzione dei termini istruttori, evidenziando la necessità di adeguamento/verifica degli elaborati della proposta di P.I.I. anche alla luce della ulteriore disciplina normativa entrata in vigore ed ai fini dell'espletamento del sub procedimento di verifica di esclusione VAS;
- in data 27 luglio 2018 (P.G. 0336525/2018) Visconti S.r.l. ha proceduto al deposito degli elaborati aggiornati e integrati secondo le precedenti richieste del Comune;
- a seguito di questi il Comune ha inviato un'ulteriore richiesta di integrazioni con nota datata 3 agosto 2018 (PG. 351236/2018);
- successivamente all'acquisto della proprietà delle aree oggetto del P.I.I. da parte della Fondazione Leonardo Del Vecchio (di seguito il "Soggetto attuatore"), la stessa, con nota inviata via PEC in data 26 novembre 2018, ha comunicato la propria volontà di subentrare nella posizione di proponente;
- in data 18 giugno 2019 il Soggetto attuatore presentava istanza (P.G. 269102/2019) di richiesta di riavvio del procedimento istruttorio, allegando e controfirmando tutta la documentazione della proposta di P.I.I., proponendo anche l'inserimento della ex-Chiesa di San Carlo in Macconago (detta "Chiesetta") e della relativa area di sedime, catastalmente individuate al Fg. 672 mapp. A, come opera esterna alle aree interessate dal P.I.I., prevedendone interventi di restauro e successiva cessione gratuita al Comune

di Milano per la destinazione del medesimo edificio a funzioni di interesse pubblico e/o generale, ancorché originariamente non inclusa all'interno dell'ambito soggetto a pianificazione esecutiva, tuttavia inserita nel complessivo perimetro della zona B di recupero R 5.6 (art. 19 bis NTA) del previgente PRG. Tale intervento, che si rende necessario a causa dei problemi d'ordine strutturale e per evitarne l'ulteriore degrado, viene proposto a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, mentre la superficie dell'immobile viene proposta in cessione all'Amministrazione ma non computata nelle dotazioni territoriali reperite. Come puntualizzato dal Municipio 5 nella propria delibera del 3 ottobre 2019, l'inclusione della stessa all'interno dell'ambito del P.I.I. si è resa opportuna in quanto elemento caratterizzante del borgo e della sua storia affinché possa essere recuperata e destinata a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comunale, anche valutando il fabbisogno che si verrà a determinare in conseguenza del nuovo insediamento abitativo;

- relativamente a tale immobile, che versa in grave stato di ammaloramento, al fine di consentirne il recupero e la rifunzionalizzazione, con istanza presentata in data 25 febbraio 2019, il Soggetto attuatore ha domandato all'Arcidiocesi di Milano la riduzione della Chiesetta ad uso profano non indecoroso, al fine di consentirne una nuova e differente destinazione a servizi di interesse pubblico e/o generale. In esito a tale richiesta, con decreto Prot. n. 03545 del 30 settembre 2019 l'Arcivescovo della Diocesi di Milano ha disposto la riduzione ad uso profano non indecoroso della Chiesetta;
- in data 2 luglio 2019, è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), disposta con Determinazione Dirigenziale n. 1566 del 2 luglio 2019;
- in data 12 settembre 2019 (P.G. 317754/2019) la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n. 29, ha espresso il proprio parere favorevole al progetto urbanistico, condividendone l'assetto planivolumetrico così come definito nell'ipotesi esemplificativa presentata;
- in data 3 ottobre 2019 (P.G. 450144/2019) il Consiglio di Municipio 5, con Deliberazione n. 21, ha espresso il proprio parere favorevole alla presente proposta di P.I.I. in quanto occasione di rigenerazione e riqualificazione dell'antico borgo di Macconago, ivi incluso il restauro dell'ex-Chiesa di San Carlo in Macconago;
- nelle more dell'istruttoria della proposta di P.I.I., con deliberazione di Consiglio comunale n. 2 del 5 marzo 2019, l'Amministrazione ha adottato una variante al P.G.T. del 2012, successivamente approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 19 ottobre 2019, e poi divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 6 del 5 febbraio 2020;
- in base all'art. 52, comma 8, NdA del Piano delle Regole del vigente P.G.T. *"...per gli immobili ricadenti nelle "Zone A di recupero" e nelle "Zone B di recupero" (cd. "B2") del PRG del 1980 e s.m.i., le istanze di piani attuativi (ivi compresi i Programmi Integrati di Intervento), sono fatte salve entro sei mesi dalla data di pubblicazione della presente variante al P.G.T."*;
- a livello cartografico l'ambito di Macconago è stato inserito nella Tav. R02/3 come ambito sottoposto a disciplina transitoria;

- come attestato nella sopra citata Relazione tecnico-istruttoria (Allegato n. 1), la proposta di P.I.I. è in attuazione della già citata Zona B di recupero 'R 5.6' di cui al P.R.G. del 1980 e s.m.i. e conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti;
- in ragione dell'entrata in vigore del nuovo P.G.T. ed in attuazione delle previsioni di cui all'art. 10 NdA del Piano delle Regole del nuovo P.G.T. (Sostenibilità ambientale e resilienza urbana), applicabile anche agli ambiti in norma transitoria, con e-mail inviata in data 19 febbraio 2020, il Soggetto attuatore ha presentato apposita relazione di verifica (allegato 'R') inerente la coerenza della proposta di P.I.I. con gli obiettivi ed i parametri di minimizzazione delle emissioni di carbonio e per il raggiungimento dell'Indice di Riduzione di Impatto Climatico (RIC) stabiliti dal predetto art. 10 delle NdA del Piano delle Regole;
- con e-mail del 2 marzo 2020 l'Area Pianificazione Urbanistica Generale ha assentito al rispetto del parametro del 30% dell'indice di permeabilità e la Relazione tecnico-istruttoria ne attesta l'effettivo raggiungimento in sede di P.I.I.;
- in esito al procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, con Determinazione dirigenziale n. 1665 del 3 marzo 2020 del dirigente dell'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale del Comune di Milano è stata disposta la non assoggettabilità del P.I.I. alla procedura di VAS;
- dal momento che le aree oggetto del P.I.I. ricadono all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e sono, altresì, interessate dal vincolo di tutela paesaggistica disposto ai sensi della Legge n. 1497/1939 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del 28 marzo 1984 di dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona di Chiaravalle, all'interno della suddetta procedura di VAS, come meglio illustrato e attestato dalla Relazione tecnico-istruttoria, sono stati richiesti ed attesi i termini di Legge per i pareri di Soprintendenza e Parco Agricolo Sud Milano;
- con nota inviata in data 11 maggio 2020 (Prot. 0165183.U), sono state richieste dal Comune di Milano ulteriori integrazioni/adequamenti agli elaborati della proposta di P.I.I., riscontrate dal Soggetto attuatore in data 10 giugno 2020 (Prot. n. 0206910.E);
- in data 23 luglio 2020 (Prot. n. 23/07/2020.0271762.E) il Soggetto attuatore ha presentato, inoltre, apposita dichiarazione in merito all'assenza di modifiche di uso dei terreni successivamente al rilascio della certificazione di completamento degli interventi di bonifica emessa dalla Provincia di Milano in data 14 marzo 2008, allegata al presente provvedimento quale parte integrante, nonché alcuni elaborati aggiornati a seguito delle richieste istruttorie degli Uffici comunali; ;
- a seguito della valutazione della documentazione, integrata ed aggiornata nelle diverse fasi, come meglio specificato nella Relazione tecnico-istruttoria qui allegata, come parte integrante alla presente delibera, e della conclusione dell'istruttoria effettuata dai competenti Uffici comunali, la proposta di P.I.I. è risultata ammissibile e conforme alla disciplina della citata L.R. n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della disciplina urbanistica del P.G.T. vigente;

Considerato che come meglio illustrato e attestato nella Relazione tecnico-istruttoria i contenuti della proposta di P.I.I. risultano perfettamente coerenti con le indicazioni della B2 'R 5.6' contenute nel P.R.G. del 1980 e fatte proprie dalle norme transitoria del P.G.T.

e della sua successiva Variante generale. Più nello specifico gli elementi essenziali della proposta sono:

- superficie territoriale (ST) pari a mq. 19.676, medesima della previsione della B2;
- UT = 0,65 mq./mq. con volumetria massima realizzabile pari a 12.789 mq./s.l.p., medesimo della previsione della B2
- aree e/o attrezzature pubbliche reperite come superfici a verde o pavimentate per circa 3.286 mq. (superiori al minimo dovuto in loco di 2.795 mq.) e monetizzate per la restante quota residua di circa 13.840 mq. (circa 3,4 Mln di Euro dovuti calcolando i valori, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/97 e s.m.i., fissati con decorrenza 07/2020 in 244,03 €/mq.), raggiungendo come meglio precisato in Relazione tecnico-istruttoria, l'indicazione di 17.126 mq di cessioni previste dalla B2. La necessità di ricorrere alla monetizzazione della quota di 13.840 mq. di standard, in luogo della cessione delle aree, discende in primo luogo dalle condizioni poste allo sviluppo dell'impianto planivolumetrico, le quali non consentono di reperire o realizzare ulteriori aree e/o attrezzature di interesse pubblico o generale (standard) in loco. Va, infatti, considerata la limitata estensione delle aree coinvolte che vede l'ambito del P.I.I. già ampiamente occupato, in gran parte, dall'edificazione esistente – oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia – e, in parte, dalle volumetrie di nuova costruzione (circa 38.000 mc. teorici). Parimenti, occorre tener conto delle stringenti prescrizioni contenute sia nella originaria normativa delle B2 (che richiede 17.126 mq. di standard a fronte di soli 19.676 mq. di superficie territoriale) sia negli strumenti urbanistici sovraordinati (a titolo esemplificativo, un'altezza max di 2 piani, il rispetto della tipologia/morfologia dell'architettura rurale lombarda, la corte lombarda), che impediscono fattivamente il reperimento in loco di aree in cessione a titolo di standard. Per quanto concerne gli ambiti esterni al P.I.I., sono state previste quelle cessioni funzionali alla creazione di un'adeguata area di pertinenza della ex-chiesa di San Carlo in Macconago per favorirne la fruizione e garantirne il decoro. Ulteriori cessioni in ambito agricolo non appaiono invece funzionali alla fruizione dell'ambito di riferimento, anche in considerazione del limitato numero degli abitanti insediabili. I proventi derivanti da tale monetizzazione saranno preferibilmente destinati per l'acquisizione delle aree necessarie per l'ampliamento del Parco Chiesa Rossa (come da scheda "B2 – 5.6") nonché – come da indicazione del Municipio 5 – preferibilmente nel NIL di riferimento o quelli immediatamente confinanti;
- le cessioni o asservimenti reperiti in loco riguardano 1.112 mq. per una piazza alberata (cessione), 1.689 mq. di verde attrezzato (asservimento) e 485 mq. (cessione) piazza ex-Chiesa di San Carlo, quale area esterna al P.I.I. ed interna alla B2;
- aree per opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq. 2.903, superiori al minimo di 50 mq. richiesto dalla B2-R 5.6 come sopra richiamato.

Valutato altresì che la proposta di P.I.I., si articola su una superficie complessiva di circa 26.302 mq. comprendenti una superficie territoriale (ST) pari a 19.676 mq. interna al

perimetro del P.I.I. e inoltre ulteriori aree interne ed esterne di proprietà pubblica o privata necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, non necessitando l'ambito del P.I.I. di ulteriori urbanizzazioni all'interno, o comunque necessarie per la realizzazione di interventi funzionali all'intervento edilizio privato, come sotto elencate (con riferimento a tali aree, si attesta che le stesse sono destinate ad usi compatibili con la destinazione delle stesse, non necessitando di alcuna preventiva pianificazione attuativa di carattere generale per la loro attuazione, nonché per l'intervento previsto sull'area di cui al punto 4, che gli oneri realizzativi e gli aspetti autorizzativi rimangono completamente a carico del Soggetto attuatore):

1. una porzione di area pubblica avente superficie di **mq. 1.167** circa, quale area ricompresa nell'ambito del P.I.I. della zona B di recupero R 5.6, di proprietà comunale e corrispondente al sedime di via Macconago;
2. una porzione di area avente superficie di **mq. 606** circa di proprietà del Comune di Milano, quale area già ricompresa all'interno del perimetro del compendio disciplinato dall'Accordo di Programma CERBA, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 10708 del 21 ottobre 2009 e, come meglio illustrato in relazione tecnica illustrativa, di cui è possibile l'utilizzo ai sensi dell'art. 4, comma 9 del suddetto A.d.P., stante l'assenza di una pianificazione attuativa in essere;
3. una porzione di area avente superficie di **mq. 3.133** circa (comprensiva dell'area pari a 485 mq. per la piazza della ex-Chiesa di San Carlo) di proprietà del Soggetto attuatore, quali aree parzialmente già interne al perimetro della zona B di recupero 'R 5.6' e in parte già ricomprese all'interno del perimetro del compendio disciplinato dall'Accordo di Programma CERBA, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 10708 del 21 ottobre 2009, di cui è possibile l'utilizzo ai sensi dell'art. 4, comma 9, del suddetto Accordo, stante l'assenza di una pianificazione attuativa in essere; tale area risulta da cedere interamente al Comune ed è destinata all'allargamento della via Macconago, al parcheggio pubblico ed all'area pavimentata antistante la ex-Chiesa di San Carlo in Macconago;
4. una porzione di area avente superficie di mq. **1.595** circa di proprietà della Fondazione, esterna al perimetro della zona B di recupero 'R 5.6' quale area ricompresa in zona soggetta alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano, tra gli "Ambiti agricoli e verde di cintura urbana - Ambiti dei piani di cintura urbana" (art. 26 NTA PTC) e destinata ad usi compatibili con la destinazione della stessa, che sarà oggetto di mera sistemazione del percorso della viabilità esistente e verde privato, ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore, come meglio precisato nella Relazione tecnico-istruttoria (Allegato n. 1);
5. l'area occupata dall'edificio della ex-Chiesa di S. Carlo in Macconago pari a **125 mq.**, inserita all'interno del Piano Attrezzature Religiose del Comune di Milano e come tale destinabile a servizio di interesse pubblico generale come meglio dimostrato all'interno della Relazione tecnico-istruttoria;

Dato atto che come meglio illustrato dalla Relazione tecnico-istruttoria predisposta dall'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica e da quanto sopra esposto:

- la proposta di P.I.I. ha previsto la realizzazione di un insieme sistematico di interventi edilizi privati destinati a funzioni residenziali (libera e convenzionata) e funzioni compatibili e di opere di urbanizzazione e/o attrezzature di servizio su aree di proprietà del Soggetto attuatore, su aree di cessione al Comune nonché su aree già di proprietà comunale, finalizzati alla rifunzionalizzazione e alla riqualificazione delle aree e del più ampio ambito urbano di riferimento;
- con riferimento alla destinazione funzionale “R – Zone residenziali”, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi vigenti (UT = 0,65 mq./mq.) la volumetria massima realizzabile è pari a 12.789 mq./s.l.p. corrispondenti a circa 38.000 mc. teorici e ad una popolazione insediabile di circa 250 abitanti. Di questa superficie totale, 12.113 mq./s.l.p. verranno adibiti a funzioni residenziali (di cui 9.555 mq. per edilizia libera e 2.558 mq. per edilizia convenzionata in locazione –Legge n. 431/98, art. 2, c. 3) mentre la restante quota (676 mq. (min. 640 mq.)) è destinata a funzioni compatibili. La dimostrazione della compatibilità di dette volumetrie è indicata in Relazione tecnico-istruttoria;
- con riferimento alla destinazione funzionale “SC – Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale”, sono previste opere di urbanizzazione secondaria interne al P.I.I. per una superficie complessiva pari a **2.801** corrispondenti a piazza alberata (mq. 1.112 circa) e verde attrezzato (mq. 1689 circa).
- In particolare, sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria:
 - (i) l’allargamento dell’attuale sede di via Macconago (carreggiata di 6,50 mt.) con predisposizione dell’intero sistema di segnaletica, dei marciapiedi da ambo i lati e relativo arredo urbano (fra cui la piantumazione di nuovi filari alberati);
 - (ii) la realizzazione del parcheggio pubblico con area di manovra tornaindietro con previsione di circa 30 posti auto, corredato di alberature e opere a verde, scarico delle acque meteoriche, aree attrezzate, impianto d’irrigazione;
 - (iii) la realizzazione delle opere necessarie alla rete dei sottoservizi, in corrispondenza delle opere di cui ai precedenti i. e ii., comprensivi degli adeguamenti dell’acquedotto ed illuminazione pubblica;
 - (iv) la predisposizione di un’area attrezzata (Piazza alberata) su area da cedere al Comune di Milano, che sarà aperta al pubblico senza alcuna limitazione;
 - (v) la realizzazione di un’area pavimentata antistante l’ex-Chiesa di San Carlo in Macconago (cd. “Piazzetta”) con alberature;
 - (vi) opere di restauro e rifunzionalizzazione dell’ex-Chiesa di San Carlo in Macconago;
- i progetti allegati, a livello di progetto di fattibilità tecnica ed economica, come meglio precisato in Relazione tecnico-istruttoria e che in tal senso verranno precisati all’interno dell’art. 8 dello schema di Convenzione attuativa allegato al presente provvedimento,, hanno ricevuto i pareri delle Aree Comunali competenti e verranno eventualmente adeguati alle prescrizioni in essi indicati e

alla sintesi delle richieste pervenute prima della definitiva approvazione del P.I.I.;

Valutato che, come meglio specificato nella Relazione tecnico-istruttoria allegata:

- Il P.I.I. di via Macconago nn. 24-36 è volto, alla riqualificazione di aree e al recupero di immobili esistenti i quali versano in pessimo stato di manutenzione, attraverso valorizzazione di questi manufatti, unitamente ad interventi di nuova costruzione;
- l'ipotesi progettuale ed il planivolumetrico, comprensivo delle indicazioni di sagoma, prevedono la ricostituzione dell'impianto a corte tipico della cascina lombarda, conservando l'identità storica e architettonica dei corpi di fabbrica esistenti e, a garanzia di questo, sono stati inseriti gli adeguati elementi prescrittivi, come allineamenti, aree di massimo ingombro e altezza massima degli edifici (2 piani fuori terra oltre sottotetto), all'interno delle N.T.A. allegate;
- la proposta di recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Chiesa di San Carlo in Macconago risulta accoglibile a condizione che la definizione del relativo progetto di fattibilità tecnica ed economica intervenga entro l'approvazione definitiva del P.I.I.; prima della approvazione del P.I.I. verrà quindi presentato, acquisiti i relativi pareri ed indicazioni delle Aree Comunali competenti, il progetto di fattibilità tecnico-economica, relativo all'impegno a carico del Soggetto attuatore alla progettazione a propria cura e spese ed esecuzione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di restauro dell'ex-Chiesa di San Carlo in Macconago, prevedendo la rifunzionalizzazione della stessa per la funzione o le funzioni che verranno indicate dall'Amministrazione Comunale e/o dal Municipio competente, al quale si prevede la consegna dell'immobile al termine dei lavori. A tal proposito si precisa che la ex-Chiesa di San Carlo risulta inserita, a titolo ricognitivo, nel P.A.R. (Piano delle Attrezzature Religiose) del Comune di Milano, ed a seguito del successivo inserimento nel Piano di Servizi del P.G.T. vigente, attraverso apposita determinazione, per le ragioni meglio illustrate nella Relazione Tecnico-Istruttoria (Allegato 1) sarà conseguentemente espunta dal P.A.R. citato. Inoltre la relativa proposta di cessione sarà inserita all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, subordinando pertanto la stessa e le ulteriori fasi di progettazione, all'approvazione del P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale.

Precisato inoltre che:

- all'interno della tavola del PGT, la cui Variante è divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 6 del 5 febbraio 2020, che riassume le previsioni PAI e PGRA, non ci sono indicazioni e prescrizioni che riguardano l'ambito del P.I.I. Macconago;
- a conclusione del procedimento istruttorio, in data 29.04.2020 l'Autorità Procedente ha provveduto a comunicare, ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti territorialmente interessati ed agli ulteriori Soggetti interessati, il parere di non assoggettabilità VAS, mettendo a disposizione il relativo provvedimento ed i suoi allegati, per mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet istituzionale;

- per quanto riguarda lo stato ambientale delle aree si prende atto di quanto dichiarato con la sopra illustrata comunicazione Prot. n. 23/07/2020.0271762.E allegata al presente provvedimento quale parte integrante;
- in relazione alle aree da cedere all'Amministrazione comunale destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, la relativa cessione e contestuale acquisizione è subordinata all'approvazione del P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale.

Visto lo schema di Convenzione, sottoscritto per accettazione e inviato dal Soggetto attuatore tramite posta ordinaria in data 23.07.2020 (Prot. n. 23/07/2020.0271713.E.) allegato in copia conforme alla presente delibera che, secondo quanto stabilito dall'art. 46 della L.R. 12/2005 s.m.i e conformemente ai contenuti della "convenzione tipo" modello applicato ai fini anticorruzione, disciplina:

- gli ambiti del P.I.I. con i relativi dati catastali;
- l'oggetto del P.I.I. con i dati sopra richiamati;
- la cessione ed asservimento di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, prevedendo, oltre alle opere di cui sopra, la realizzazione di un'area a verde attrezzato asservita all'uso pubblico con manutenzione perenne a carico della Proprietà e contestuale costituzione di diritto di veduta e prospetto a favore della medesima;
- le condizioni e le precisazioni per la cessione e l'asservimento delle aree di cui sopra;
- l'assolvimento dell'obbligo di cessione e monetizzazione, ai sensi dell'art. 90 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- la progettazione e realizzazione, ai fini dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio, in particolare ponendo l'obbligo a carico del Soggetto attuatore di presentare i progetti definitivi entro 1 (un) anno dalla sottoscrizione della Convenzione urbanistica;
- a riguardo delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio, le modalità di affidamento dei lavori, esecuzione degli interventi, obblighi in materia di normativa antimafia, di tutela e sicurezza del lavoro e di partecipazione, e vigilanza;
- la pulizia e manutenzione del verde pubblico, con obbligo manutentivo a carico del Soggetto attuatore per 5 (cinque) anni sulle aree cedute e perenne per le aree asservite;
- la fine lavori, i collaudi e la presa in carico degli interventi e delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura pubblica di servizio;
- le modalità e i tempi di attuazione del piano;
- il richiamo al fatto che la quota di alloggi di residenza convenzionata e di edilizia residenziale sociale verrà regolamentata con apposita convenzione specifica;

- le penali e le sanzioni previste nel caso di inadempienze degli obblighi convenzionali;
- la possibilità di trasferimento degli obblighi convenzionali agli eventuali aventi causa con previsione di obbligo di preventivo assenso da parte dell'Amministrazione Comunale, in quanto subentrando nel ruolo di stazione appaltante dovranno necessariamente sottoporsi al preventivo controllo antimafia;
- l'accollo di spese e tasse agli operatori e l'indicazione del foro per le controversie;

Ritenuto da ultimo opportuno dichiarare l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 al fine di procedere quanto prima agli adempimenti connessi e propedeutici alla successiva approvazione del presente P.I.I.;

Visti:

- l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- l'art. 48 del Decreto Legislativo 267/2000;
- gli artt. 87, 92, comma 1, e 14 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;
- il D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 152/2006;
- l'art. 52, comma 8 delle NdA del Piano delle Regole del P.G.T., la cui Variante è stata approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 34 del 19 ottobre 2019, poi divenuta efficace a seguito della pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 6 del 5 febbraio 2020;
- i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica e dal Ragioniere Generale, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, che si allegano al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;
- il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Generale, che si allega al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

DELIBERA

- 1) di adottare, per le motivazioni sopra espresse e meglio illustrate nella Relazione tecnico-istruttoria allegata al presente provvedimento (Allegato n. 1), ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.03.2005 n. 12 e s.m.i., il Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36, in conformità al P.G.T. vigente, secondo la procedura di cui all'art. 14, comma 1, come richiamato dall'art. 92, comma 1, della citata Legge Regionale 11.03.2005 n.

12, e costituito dagli elaborati sotto specificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

A)	Relazione tecnica illustrativa	Aggiornamento	06/2020
B)	Relazione paesaggistica	Aggiornamento	06/2020
C)	Norme Tecniche di Attuazione	Aggiornamento	07/2020
D)	Schema di Convenzione attuativa	Aggiornamento	07/2020
E)	Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione	Aggiornamento	06/2020
F)	Relazione economica (costi a carico dell'operatore)	Aggiornamento	06/2020
G)	Programma temporale delle opere	Aggiornamento	06/2019
H)	Dichiarazione irrevocabile d'assenso	Aggiornamento	07/2020
I)	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	Aggiornamento	06/2020
L)	Valutazione previsionale di clima acustico	Aggiornamento	06/2019
M)	Relazione geologica	Aggiornamento	06/2019
N)	Capitolato tecnico prestazionale opere pubbliche	Aggiornamento	06/2020
O)	Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici	Aggiornamento	09/2020
P)	Relazione tecnica - progetto di invarianza idraulica opere di urbanizzazione	Aggiornamento	09/2020
Q)	Relazione tecnica - progetto invarianza idraulica opere private	Aggiornamento	09/2020
R)	Relazione tecnica di verifica dell'art. 10 della N.T.A. del P.d.R.	Aggiornamento	02/2020

- **ELABORATI GRAFICI**

INQUADRAMENTO URBANISTICO – PAESAGGISTICO

Tav. 01	Inquadramento territoriale ed urbano: Corografia	Aggiornamento	06/2020
Tav. 02	Inquadramento urbanistico sovracomunale: Piano Territoriale Regionale (PTR) –(PPR)	Aggiornamento	06/2020
Tav. 03	Inquadramento urbanistico sovracomunale: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) Provincia di Milano	Aggiornamento	06/2020
Tav. 04	Inquadramento urbanistico sovracomunale: (PTC) Parco Sud Milano	Aggiornamento	06/2020
Tav. 05	Inquadramento urbanistico comunale: Piano di Governio del Territorio PGT vigente	Aggiornamento	06/2020

Tav. 06	Inquadramento urbanistico comunale: Zona B di Recupero R 5.6 - Stralcio Progetto guida	Aggiornamento	06/2020
Tav. 07bis	Inquadramento paesaggistico: Sistema del verde - Sistema dei vincoli - Sistema urbano	Aggiornamento	06/2020

STATO DI FATTO

Tav. 10	Stato di fatto: Analisi ed evoluzione storica dell'insediamento	Aggiornamento	06/2019
Tav. 11	Stato di fatto: Estratto mappa catastale ed elenco proprietà	Aggiornamento	06/2019
Tav. 12	Stato di fatto: Documentazione fotografica	Aggiornamento	06/2019
Tav. 13	Stato di fatto: Planimetria - Profili dell'edificato - Consistenza edilizia — Sezioni ambientali - Categorie di intervento	Aggiornamento	06/2019
Tav. 14	Stato di fatto: Piante e prospetti edifici oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia	Aggiornamento	06/2019
Tav. 15a	Stato di fatto: Planimetria della viabilità e dei sottoservizi (Inq. A)	Aggiornamento	06/2019

PROGETTO URBANISTICO

Tav. 16	Progetto: Planivolumetrico prescrittivo	Aggiornamento	06/2020
Tav. 17	Progetto: Regime giuridico delle aree. Aree cedute e/o asservite	Aggiornamento	06/2020
Tav. 18	Progetto: Planimetria paesaggistica di ipotesi esemplificativa	Aggiornamento	06/2019
Tav. 19	Progetto: Profili e sezioni ambientali di ipotesi esemplificativa	Aggiornamento	06/2020
Tav. 20	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - viste generali inserimento contesto	Aggiornamento	06/2019
Tav. 21	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - spazi pubblici e privati	Aggiornamento	06/2019
Tav. 22	Progetto: Verifica dotazione aree destinate a servizi	Aggiornamento	06/2020
Tav. 23	Progetto: Verifica superficie parcheggi pertinenziali di ipotesi esemplificativa	Aggiornamento	06/2020
Tav. 24	Progetto: Verifica superficie permeabile di ipotesi esemplificativa	Aggiornamento	06/2020

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 25	Progetto: Opere di Urbanizzazione - Planimetria generale	Aggiornamento	06/2020
Tav. 26a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inq. A)	Aggiornamento	06/2020
Tav. 26b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inq. B)	Aggiornamento	06/2020
Tav. 27a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Rete di smaltimento delle acque meteoriche (Inq. A)	Aggiornamento	09/2020
Tav. 27b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Rete di smaltimento delle acque meteoriche (Inq. B)	Aggiornamento	09/2020
Tav. 28a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inq. A)	Aggiornamento	06/2019
Tav. 28b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inq. B)	Aggiornamento	06/2019
Tav. 29	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sezioni trasversali	Aggiornamento	06/2020
Tav. 30	Progetto: Opere di urbanizzazione secondaria - Pavimentazioni ed essenze arboree	Aggiornamento	06/2019
Tav. 31	Progetto: Planimetria generale invarianza idraulica opere private	Aggiornamento	09/2020
Tav. 32	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche. Determinazione delle sotto-aree (Inq. A)	Aggiornamento	09/2020
Tav. 33	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche Determinazione delle sotto-aree (Inq. B)	Aggiornamento	09/2020
Tav. 34	Progetto: Planimetria delle opere private - Valutazione delle perdite idrologiche. Determinazione delle sotto-aree	Aggiornamento	09/2020

- 2) di accogliere la proposta di restauro e rifunzionalizzazione della ex-Chiesa di San Carlo in Macconago, quale attrezzatura di interesse pubblico o generale di livello locale, nei sensi sopra esposti, il cui progetto di fattibilità tecnica ed economica dovrà essere presentato e verificato con le modalità espresse in premessa;
- 3) di subordinare la cessione / acquisizione delle aree come previsto dal presente P.I.I. alla previa approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale.

- 4) di prevedere la decadenza del Programma Integrato di Intervento, ad ogni effetto, qualora non intervenga la stipulazione della Convenzione urbanistica attuativa entro 1 (un) anno dalla definitiva approvazione del Programma e, decorso inutilmente tale termine, entro il successivo e congruo termine assegnato dal Sindaco con apposita diffida (e comunque non superiore a 90 giorni).
- 5) di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 per i motivi espressi in narrativa.

Firmato digitalmente da MARCO PORTA, SIMONA COLLARINI, Pierfrancesco Maran



ALLEGATO n. 1 alla proposta di deliberazione di Giunta comunale n. 1778/2020
Il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica

Arch. Marco Porta
Firmato digitalmente

DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

Oggetto: Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36

RELAZIONE TECNICO-ISTRUTTORIA

1. Finalità e contenuti della proposta di P.I.I.

1.1 - Obiettivi del piano attuativo

La presente proposta di P.I.I. prevede il recupero di uno **storico insediamento rurale** la cui funzione produttiva è venuta meno in concomitanza con il processo di urbanizzazione della città e di trasformazione delle attività economiche. Il progetto è, quindi, finalizzato ad evitare il completo degrado di un complesso edilizio, caratteristico del paesaggio agrario, attraverso opere di **ristrutturazione edilizia** (ai sensi del D.P.R. n. 380/2001) dei principali corpi di fabbrica nonché opere di **nuova costruzione** in luogo dei depositi e dei fienili attualmente fatiscenti. Il complessivo intervento di riqualificazione, realizzato secondo un impianto morfologico tipico della cascina lombarda, sarà principalmente destinato a **residenza e funzioni compatibili** (es. esercizi commerciali di vicinato ma anche, ad esempio, funzioni d'interesse generale come attrezzature socio-ricreative e attività turistico-didattico-culturali).

L'intervento consentirà, altresì, di migliorare – attraverso nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria – l'accessibilità ai limitrofi punti d'interesse (es.: Castello di Macconago, Lago Verde, Centro Ippico Milanese, ecc.) contribuendo, allo stesso tempo, a ridefinire lo **spazio pubblico** di connessione tra città e campagna. Sono previsti, in particolare, nuovi spazi aperti (a verde o pavimentati), aree a parcheggio ed interventi di riqualificazione della viabilità esistente (inclusi marciapiedi ed illuminazione pubblica).

Infine il presente P.I.I. propone il **restauro** della vicina ex-Chiesa di San Carlo in Macconago (XVII sec.), sita in area esterna al perimetro del P.I.I. bensì ricompresa nell'originaria scheda della Zona B2-R 5.6, una struttura non più dedicata al culto ed in pessimo stato manutentivo, sia in quanto memoria dell'antico borgo di Macconago, sia allo scopo di trasformarla in attrezzatura d'interesse pubblico o generale di livello locale.

1.2 - Inquadramento urbanistico

Il progetto di riqualificazione dello storico nucleo extra-urbano di Macconago ha origine nelle previsioni urbanistiche contenute nel pregresso **Piano Regolatore Generale** (P.R.G.) del 1980, il quale inquadrava l'ambito oggetto d'intervento all'interno di parti di territorio classificate come "**Zone di recupero**" (altrimenti definite zone omogenee 'B2'), vincolate come aree di salvaguardia ambientale.



Successivamente, in data 11.12.2008, il Consiglio Comunale approvava una Variante semplificata al P.R.G. (Deliberazione n. 54/2008) che introduceva specifiche previsioni per tutte le Zone 'B2'. Poi, con ulteriore Delibera n. 7/2010 del 18.03.2010, la zona relativa al complesso edilizio di via Macconago (più precisamente denominata "**B2-R 5.6**") veniva parzialmente rettificata ed in questa occasione venivano anche definiti i seguenti parametri urbanistico/edilizi fondamentali:

- modalità di intervento = Programma Integrato di Intervento
- indice di Utilizzazione Territoriale (UT) = **0,65 mq./mq.**
- area complessiva del P.I.I. = circa 19.676 mq. da destinarsi a Funzioni conformi all'azzoneamento funzionale di PRG in parte "R – Zone residenziali" ed in parte "SC – Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale"
- s.l.p. max = circa 12.789 mq
- cessione aree per oo.uu. secondaria = circa 17.126 mq. (di cui 2.795 mq. da reperirsi in loco e per la parte restante da reperire in aree esterne all'ambito della stessa zona di decentramento).
- cessione aree per oo.uu. primaria: 50 mq. minimo.

In seguito, con l'approvazione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del Comune di Milano, avvenuta mediante Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 22.05.2012, venne prevista, ai sensi dell'art. 34 delle precedenti Norme di Attuazione del Piano delle Regole, la c.d. "**Norma transitoria**" ovvero la possibilità di conservare i diritti edificatori delle aree e degli immobili ricadenti nelle citate "Zone B" di recupero, a condizione che gli aventi titolo presentassero istanza di piano attuativo entro 2 (due) anni dalla data di pubblicazione del P.G.T. sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (scadenza: 21.11.2014).

Per tale motivo l'allora curatore fallimentare protocollò in data 13.11.2014 (P.G. 690605/2014) istanza di approvazione del piano attuativo. Riguardo tale proposta gli Uffici comunali, con comunicazione del 12.12.2014 (P.G. 757597/2014), ritenevano fatto salvo l'adempimento di cui al succitato art. 34, rinviando l'avvio dell'iter istruttorio ed il confronto dei contenuti del P.I.I. con la nuova Proprietà subentrante.

Pertanto, considerato che nella Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 14.10.2019 e divenuta efficace dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 6 del 05.02.2020, l'area del P.I.I. è ricompresa nella "**Disciplina degli ambiti interessati da provvedimenti approvati e adottati**", ai sensi dell'art. 52, comma 8 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, per i quali continuano ad applicarsi le disposizioni generali ed attuative vigenti per le c.d. "Zone B di recupero" ivi compresa la definizione dei parametri urbanistici, indicando il perimetro del P.I.I. di Macconago quale ambito transitorio all'interno della Tav. R.02/3, con la presente si attesta che la presente proposta di P.I.I. è **in attuazione** della già citata Zona B di recupero 'R 5.6' di cui al P.R.G. del 1980 e s.m.i. e conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti.

1.3 - Vincoli e inquadramento normativo

Riguardo le previsioni del vigente **Piano di Governo del Territorio** si rileva che lo stesso P.G.T., nel capitolo relativo alla "Componente geologica, idrogeologica e sismica" (Tav. G.15/3 - Carta PAI-PGRA), non individua nelle immediate adiacenze dell'ambito, al di là del reticolo idrografico superficiale esistente, aree esondabili o di pericolosità.

Inoltre, con riferimento al tema della Riduzione dell'Impatto climatico si segnala che, per i Piani Attuativi, l'art. 10, comma 4, lett. c) del Piano delle Regole indica l'obbligo di rispettare un indice di permeabilità pari al 30% della superficie territoriale (ST) e, nel caso del P.I.I. in oggetto, è garantito un indice superiore (circa 33%). Altresì, riguardo il calcolo finalizzato al rispetto delle



emissioni di CO₂, è stata allegata al progetto una tabella di simulazione. E', infatti, opportuno valutare, preliminarmente, che gli interventi proposti rispettino i parametri richiesti dalla norma, rinviando, con specifica disposizione nella Normativa Tecnica d'Attuazione del P.I.I., la verifica del rispetto dei limiti emissivi alla fase di presentazione dei relativi titoli edilizi. Con la presente si attesta, perciò, che gli obblighi previsti dall'art. 10, comma 4, lett. c) del Piano delle Regole risultano perfettamente assolti.

La proposta di P.I.I., oltre a rappresentare un intervento di recupero di un complesso edilizio tipico della pianura lombarda, costituisce un'occasione di grande rilevanza strategica e ambientale in quanto inserito tra gli ambiti ricompresi nel perimetro del **Parco Agricolo Sud**. In tal senso, l'intervento risulta coerente con i diversi livelli di pianificazione urbanistica d'interesse sovra comunale come il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed il Piano Territoriale di Coordinamento Parco Agricolo Sud Milano (PTC), i quali devono guidare le scelte di trasformazione, di recupero e di valorizzazione del territorio.

Più precisamente l'area di Macconago, nel quadro di riferimento del **Piano Territoriale Paesistico Regionale** (approvato con deliberazione di Consiglio Regionale del 19.01.2010 n. V/951 ed integrato ai sensi della L.R. n. 31/2014) è ricompreso all'interno dell'ambito geografico del milanese e, per quanto riguarda la determinazione dei caratteri tipologici, fa parte della fascia dei paesaggi della pianura cerealicola che confinano con gli ambiti urbanizzati della città di Milano.

Se, in generale, il **PTPR** definisce quali siano le azioni e le misure più significative per la tutela e la valorizzazione del paesaggio, allo scopo di perseguire alcune finalità (es.: la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità dei paesaggi regionali o il miglioramento della qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio), nello specifico lo strumento rimarca, dal punto di vista delle proposte di intervento, la necessità di mantenere "*...un dialogo fra conservazione e sviluppo...*" e, riguardo la determinazione dei caratteri tipologici del paesaggio, indirizza ad "*...incentivare il recupero delle dimore rurali nelle sue forme e varianti locali...*" e, nel contempo, a "*...sperimentare nuove tipologie costruttive che rispondano a criteri di buon inserimento nell'ambiente e nel paesaggio...*".

Anche il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** della Città Metropolitana di Milano, (approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14.10.2003, poi adeguato alla L.R. n. 12/2005 con delibera n. 93 del 17.12.2013) delinea le caratteristiche locali ed i capisaldi territoriali del sud-est milanese, cui il borgo di Macconago appartiene.

L'area del sud-est, infatti, è caratterizzata, da un lato dalla forte pressione antropica esercitata dai crescenti insediamenti e, dall'altro, dal permanere dell'attività agricola la quale continua a mantenere un forte legame con le tradizioni storiche e contribuisce alla salvaguardia di un paesaggio di notevole valore ambientale.

Il **PTCP**, quindi, individua i nuclei di origine e tipologia rurale, classificando sia gli insediamenti di interesse storico (vedi: art. 29 delle N.T.A.) che gli insediamenti di rilevanza paesistica (vedi: art. 32 delle N.T.A.), per i quali detta criteri e modalità di intervento. L'ambito di Macconago ricade in entrambe le fattispecie e le sopraccitate norme determinano alcuni degli indirizzi strategici cui fare riferimento, anche in fase edilizia.

Più precisamente, l'art. 29 prescrive di:

- incentivare e favorire il recupero delle strutture insediative qualificanti il paesaggio agrario storico, nel rispetto dei rapporti anche percettivi del contesto (prioritariamente per usi



agricoli ma anche ai fini della fruizione turistico-didattico-culturale), nonché di mantenere i caratteri edilizi tradizionali;

- rispettare la morfologia dell'insediamento, i caratteri tipologici, architettonici ed i materiali tipici del luogo negli interventi di recupero dei manufatti esistenti;
- prevedere, per interventi di nuova edificazione, soluzioni tipologiche che si inseriscano nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e gli elementi di riconoscibilità del contesto, anche con riferimento alle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali.

Analogamente, l'art. 32 stabilisce che occorre:

- prevedere la tutela conservativa dei beni, volta al mantenimento ed al ripristino della loro struttura originaria;
- valorizzare i siti storici di non particolare emergenza architettonica o paesistica, ma capaci di assumere il ruolo di punti di appoggio per il progetto di rete ecologica provinciale o per la strutturazione di percorsi turistico-ricreativi.

A seguito dell'istruttoria svolta, è stato possibile verificare che tutte le suddette prescrizioni contenute in strumenti di pianificazione sovracomunale sono state correttamente recepite all'interno della proposta di piano.

Ancora, nello specifico, l'area di Macconago risulta inclusa all'interno del territorio di pertinenza del Parco Agricolo Sud Milano, istituito con L.R. n. 24/1990 e dotato di un suo strumento urbanistico. Il **Piano Territoriale di Coordinamento** del Parco Agricolo Sud Milano (approvato con delibera di Giunta Regionale n. VII/818 del 03.082000), infatti, inserisce l'area in questione tra i territori agricoli ed il verde di cintura urbana (vedi: art. 26 delle N.T.A. – Piani di Cintura Urbana) e, più precisamente, definisce il sub-comparto “3.2 – Chiaravalle-Macconago” facente parte del comparto “Parco delle Abbazie”.

In particolare, l'art. 26 enuncia che in tali aree devono essere temperate le esigenze di salvaguardia, di recupero paesistico-ambientale e di difesa dell'attività agricola produttiva, con la realizzazione di interventi legati alla fruizione del Parco quali aree a verde, attrezzature sociali e ricreative, impianti sportivi e funzioni d'interesse generale.

Inoltre, l'area oggetto di intervento ricade anche nei “Nuclei di interesse paesistico” normati dall'art. 38 delle N.T.A. del Parco. In questi nuclei sono ritenute compatibili la destinazione residenziale, le attività socio-ricreative, turistiche, culturali e socio assistenziali nonché le funzioni connesse con l'esercizio di arti e mestieri. La medesima norma demanda agli strumenti urbanistici comunali le valutazioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nonché la necessità di un preventivo Piano Attuativo, corredato da appositi studi storico-iconografici, attraverso i quali garantire la conservazione dei caratteri tipo-morfologici dell'insediamento come: la giacitura delle strade, la continuità dei fronti, la valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, il rapporto con il tessuto agrario; il sistema delle corti, degli affacci, l'altezza degli edifici, i materiali, ecc.

Al fine di esprimere il proprio parere, il Parco Agricolo Sud Milano è stato invitato a formularlo all'interno della procedura di VAS con PEC trasmessa in data 06.12.2019 e, successivamente, anche in data 20.01.2020. Ai sensi dell'art. 14 bis Legge n. 241/90 che recita che “...se tra le suddette amministrazioni vi sono amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistico-territoriale, dei beni culturali, o alla tutela della salute dei cittadini, ove disposizioni di legge o provvedimenti di cui all'art. 2 non prevedano un termine diverso, il suddetto termine è fissato in



novanta giorni”, decorsi infruttuosamente i 90 giorni previsti, si è quindi proceduto alla chiusura del procedimento di VAS. Al riguardo, posto che l’Ente Parco si è già espresso sugli strumenti urbanistici generali vigenti dell’Amministrazione in sede di approvazione, in caso di Piani attuativi non in variante (quale il P.I.I. in questione) non è necessario richiedere nuovamente il predetto parere di conformità, ai sensi dell’art. 14 della L.R. 12/2005. In ogni caso, si procederà a comunicare formalmente al Parco Agricolo Sud Milano l’avvenuta adozione del Piano al fine di permettere allo stesso eventualmente di esprimersi in sede di osservazioni al P.I.I. prima della definitiva approvazione del P.I.I., ai sensi dell’art. 14 co. 3 della L.R. 12/2005.

Infine, occorre ricordare che l’appartenenza al sopra citato sub-comparto rende l’area di progetto inclusa nel vincolo a cui soggiace la vicina Abbazia di Chiaravalle, la quale risulta sottoposta a tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, Parte III, come da D.G.R. Lombardia n. 1350 del 28.03.1984. La dichiarazione di notevole interesse pubblico della località vede tutto l’ambito del territorio riconosciuto come: “...zona di interesse pubblico (...) di grande valore paesistico per la presenza di vaste aree a coltura a prato (...) caratterizzata dalla conservazione delle tipologie storiche del paesaggio...”. Tuttavia, tale decreto precisa che “...il vincolo non implica l’inedificabilità assoluta, ma solo un particolare controllo sulla stessa a causa dell’interesse pubblico riconosciuto alle zone ad esso assoggettato...”. Pertanto il vincolo di tutela ambientale ha come unico obiettivo la riqualificazione del paesaggio “...attraverso trasformazioni di segno positivo...” – come l’adottando P.I.I. –. Al contrario, non è applicabile il vincolo di interesse paesaggistico di cui all’art. 142 co. 1, lett. g) del D. Lgs. n. 42/2004 in forza della deroga stabilita dal co. 2 del medesimo articolo in quanto alla data del 06.09.1985 (riferimento temporale previsto dall’articolo stesso), le aree erano già delimitate negli strumenti urbanistici come zone territoriali omogenee “B2”.

In ogni caso, al fine di esprimere il proprio parere, la Soprintendenza per i Beni Culturali è stata comunque invitata a formularlo all’interno della procedura di VAS con PEC trasmessa in data 06.12.2019. Non essendo pervenuto, sino ad oggi, alcun riscontro, ai sensi dell’art. 14 bis della Legge n. 241/90 cit., si è dunque proceduto alla chiusura del procedimento di VAS. Si procederà, quindi, a comunicare formalmente alla Soprintendenza l’avvenuta adozione del Piano al fine di permettere alla stessa eventualmente di esprimersi in sede di osservazioni al P.I.I. prima della definitiva approvazione del P.I.I., ai sensi dell’art. 14 co. 3 della L.R. 12/2005.

Con la presente si attesta pertanto, ai fini dell’adozione, il rispetto dei vincoli sopra descritti.

1.4 - Iter amministrativo-procedurale

In virtù delle previsioni e dei parametri urbanistici descritti al paragrafo precedente, come discendenti dal P.R.G. del 1980 e s.m.i., l’allora Proprietà “Immobiliare Costruzioni S.p.A.” (IM.CO. S.p.A.) presentò in data 06.04.2010, atti P.G. 270710/2010, una proposta definitiva di P.I.I. in attuazione del P.R.G. allora vigente, la quale venne approvata in data 22.04.2011 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1195/2011. In seguito, a causa del fallimento della predetta Società, come da sentenza del Tribunale di Milano del 14.06.2012, tale proposta venne dichiarata decaduta con atto Sindacale del 24.09.2012 (P.G. 595356/2012), per scadenza dei termini di sottoscrizione della relativa Convenzione ai sensi dell’art. 93, comma 4 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Per tale motivo l’allora curatore fallimentare, al fine di tutelare gli eventuali creditori preservando la volumetria acquisita, protocollò in data 13.11.2014 (P.G. 690605/2014) un’analoga copia del P.I.I. approvato nel 2011, entro i termini previsti dal citato art. 34 del P.G.T. 2012, mentre qualche giorno più tardi, in data 17.11.2014, il concordato fallimentare veniva omologato dal Tribunale di Milano e, pertanto, tutti i beni immobili oggetto dello stesso venivano trasferiti alla Società Visconti S.r.l.



Dopo un iniziale periodo di mancate interlocuzioni, con nota del 31.05.2017 (P.G. 254748/2017), la Società Visconti S.r.l. manifestava agli Uffici la propria volontà di avviare un confronto con l'Amministrazione comunale, in seguito, con ulteriore nota del 15.12.2017 (P.G. 569442/2017) confermava il proprio interesse a proseguire l'iter istruttorio della proposta di piano urbanistico, e riproponeva, a proprio nome, tutti gli elaborati della proposta di P.I.I. precedentemente presentati dal curatore fallimentare, motivando il ritardo e l'inerzia nella prosecuzione dell'istanza per ragioni strettamente legate alla complicatezza della procedura di catalogazione dei beni all'interno della procedura fallimentare.

Rendendosi, tuttavia, necessario un aggiornamento degli elaborati, ormai datati, in virtù delle nuove disposizioni legislative in materia urbanistica, edilizia ed ambientale nel frattempo intervenute (a partire dal 2011), con ns. nota del 12.01.2018 (P.G. 17097/2018) veniva comunicata alla Parte l'interruzione dei termini istruttori ai sensi dell'ex-art. 14.1 della L.R. n. 12/05 e s.m.i.

Inoltre, in seguito ai successivi confronti intervenuti, con nota integrativa del 26.06.2018 (P.G. 282955/2018) venivano comunicate alla Parte le ulteriori necessità di modifica e/o integrazione degli elaborati grafici o documentali a suo tempo protocollati, nonché ribadite con nota del 06.08.2018 (P.G. 351236/2018) ivi compresa la conferma della sospensione dei termini istruttori.

In data 27 luglio 2018 (P.G. 0336525/2018) Visconti S.r.l. ha proceduto al deposito degli elaborati aggiornati e integrati secondo le precedenti richieste del Comune.

A seguito di questi il Comune ha inviato un'ulteriore richiesta di integrazioni con nota datata 3 agosto 2018 (PG. 351236/2018).

In risposta alle precedenti comunicazioni, la Società Visconti S.r.l. comunicava ai ns. Uffici, con messaggio PEC del 10.10.2018, il trasferimento delle aree e degli immobili afferenti il piano urbanistico di via Macconago nn. 24-36 alla Fondazione Leonardo Del Vecchio la quale, in qualità di nuova proprietaria, avrebbe assunto tutte le successive determinazioni relative al procedimento urbanistico.

Con successiva nota del 26.11.2018, inviata a mezzo PEC, Fondazione Leonardo Del Vecchio (di seguito il "Soggetto attuatore") comunicava di essere divenuta proprietaria, a seguito di atto notarile stipulato in data 13.09.2018, delle aree site in via Macconago nn. 24/36, ed ha comunicato la propria volontà di subentrare nella posizione di proponente;

In data 28.02.2019, questa Unità Pianificazione Attuativa trasmetteva una nota (P.G. 94055/2019) in cui veniva comunicato il riavvio del procedimento istruttorio, a condizione che il Soggetto Attuatore assumesse, formalmente, la paternità degli elaborati originariamente protocollati in data 13/11/2014, nonché di quelli modificati e/o integrati sulla base delle precedenti richieste da parte degli Uffici.

A seguire, in data 18.06.2019, il Soggetto Attuatore presentava istanza (P.G. 269102/2019) di richiesta di riavvio del procedimento istruttorio, allegando e controfirmando tutta la documentazione della proposta di P.I.I.

1.5 - Principali dati quanti-qualitativi

Nel dettaglio, la proposta di P.I.I. si articola su una superficie complessiva di circa 26.302 mq. comprendenti una superficie territoriale (ST) pari a 19.676 mq. interna al perimetro del P.I.I. e inoltre ulteriori aree interne ed esterne di proprietà pubblica o privata necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo, non necessitando l'ambito del P.I.I. di ulteriori urbanizzazioni all'interno, o comunque necessarie per la realizzazione di interventi funzionali



all'intervento edilizio privato, come sotto elencate (con riferimento a tali aree, si attesta che le stesse sono destinate ad usi compatibili con la destinazione delle stesse, non necessitando di alcuna preventiva pianificazione attuativa di carattere generale per la loro attuazione, nonché per l'intervento previsto sull'area di cui al punto 4, si attesta che gli oneri realizzativi e gli aspetti autorizzativi rimangono completamente a carico del Soggetto attuatore):

1. una porzione di area pubblica avente superficie di **mq. 1.167**, meglio identificata nello schema di Convenzione attuativa, quale area ricompresa nell'ambito del P.I.I. della zona B di recupero R 5.6 di proprietà comunale e corrispondente al sedime di via Macconago;
2. una porzione di area avente superficie di **mq. 606** di proprietà del Comune di Milano, quale area già ricompresa all'interno del perimetro del compendio disciplinato dall'Accordo di Programma CERBA, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 10708 del 21 ottobre 2009 e, di cui è possibile l'utilizzo ai sensi dell'art. 4, comma 9 del suddetto A.d.P., stante l'assenza di una pianificazione attuativa in essere;
3. una porzione di area avente superficie di **mq. 3.133** (comprensiva dell'area pari a 485 mq. per la piazza della ex-Chiesa di San Carlo) di proprietà del Soggetto attuatore, quali aree già parzialmente interne al perimetro della zona B di recupero 'R 5.6' e in parte già ricomprese all'interno del perimetro del compendio disciplinato dall'Accordo di Programma CERBA, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 10708 del 21 ottobre 2009, di cui è possibile l'utilizzo ai sensi dell'art. 4, comma 9, del suddetto Accordo, stante l'assenza di una pianificazione attuativa in essere; tale area risulta da cedere interamente al Comune ed è destinata all'allargamento della via Macconago, al parcheggio pubblico ed all'area pavimentata antistante la ex-Chiesa di San Carlo in Macconago;
4. una porzione di area avente superficie di mq. **1.595** di proprietà della Fondazione, esterna al perimetro della zona B di recupero 'R 5.6' quale area ricompresa in zona soggetta alla disciplina del Parco Agricolo Sud Milano, tra gli "Ambiti agricoli e verde di cintura urbana - Ambiti dei piani di cintura urbana" (art. 26 NTA PTC), che sarà oggetto di mera sistemazione del percorso della viabilità esistente e verde privato, ad esclusivo carico del Soggetto Attuatore; a tal riguardo, si attesta che l'area è destinata ad usi compatibili con la destinazione della stessa, nonché che gli oneri realizzativi e gli aspetti autorizzativi rimangono completamente a carico del Soggetto attuatore, fermo restando quanto sopra attestato;
5. l'area occupata dall'edificio della ex-Chiesa di S. Carlo in Macconago pari a **125 mq.**, inserita all'interno del Piano Attrezzature Religiose del Comune di Milano e come tale destinabile a servizio di interesse pubblico generale come meglio dimostrato di seguito.

Pertanto, sulla base dei parametri urbanistico-edilizi vigenti ($UT = 0,65$ mq./mq.), la volumetria massima realizzabile è pari a **12.789 mq./s.l.p.** corrispondenti a circa 38.000 mc. teorici e ad una popolazione insediabile di circa 250 abitanti.

Con riferimento alla destinazione funzionale "R - Zone Residenziali" ammissibile, della predetta s.l.p. totale, **12.113 mq./s.l.p.** verranno adibiti a **funzioni residenziali** (di cui 9.555 mq. per edilizia libera e 2.558 mq. per edilizia convenzionata in locazione - Legge n. 431/98, art. 2, c. 3) mentre la restante quota è destinata a **funzioni compatibili alla residenza** (676 mq. (min. 640 mq.)) totali per esercizi commerciali di vicinato non superiori a 250 mq.), conformemente alle previsioni di cui



al P.R.G. del 1980 (*ex art. 27 delle NTA*, che ammette l'insediamento di funzioni compatibili alla residenza per una quota massima pari al 25%).

Con riferimento alla destinazione funzionale "S.C. - aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale", sono previste opere di urbanizzazione secondaria interne al P.I.I. per una superficie complessiva pari a **2.801** corrispondenti a piazza alberata (mq. 1.112 circa) e verde attrezzato (mq. 1689 circa).

Sono quindi previsti 17.126 mq. di aree e/o attrezzature pubbliche le quali vengono, in parte, reperite – attraverso la previsione di aree cedute e/o asservite all'uso pubblico– come superfici a verde o pavimentate per circa **3.286 mq.** (superiori al minimo dovuto di 2.795 mq.) ed in parte monetizzate per la restante quota residua di circa **13.840 mq.** (circa 3,4 Mln di Euro dovuti calcolando i valori, di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 9/97 e s.m.i., fissati con decorrenza 07/2020 in 244,03 €/mq.). Si attesta che la necessità di ricorrere alla monetizzazione della quota di 13.840 mq. di standard in luogo della cessione delle aree discende in primo luogo dalle condizioni poste allo sviluppo dell'impianto planivolumetrico, le quali non consentono di reperire o realizzare ulteriori aree e/o attrezzature di interesse pubblico o generale (standard) in loco. Va, infatti, considerata la limitata estensione delle aree coinvolte che vede l'ambito del P.I.I. già ampiamente occupato, in gran parte, dall'edificazione esistente – oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia – e, in parte, dalle volumetrie di nuova previsione (circa 38.000 mc. teorici). Parimenti, le stringenti prescrizioni contenute sia nella originaria normativa delle B2 (che richiede 17.126 mq. di standard a fronte di soli 19.676 mq. di superficie territoriale) che negli strumenti urbanistici sovraordinati (a titolo esemplificativo, un'altezza max di 2 piani, il rispetto della tipologia/morfologia dell'architettura rurale lombarda, quale la corte lombarda) impediscono fattivamente il reperimento in loco di aree in cessione a titolo di standard. Per quanto concerne gli ambiti esterni al piano, sono state previste quelle cessioni funzionali alla creazione di un'adeguata area di pertinenza della ex-chiesa San Carlo in Macconago per favorirne la fruizione e garantirne il decoro. Ulteriori cessioni in ambito agricolo non appaiono invece funzionali alla fruizione dell'ambito di riferimento, anche in considerazione del limitato numero degli abitanti insediabili. I proventi derivanti da tale monetizzazione saranno preferibilmente destinati per l'acquisizione delle aree necessarie per l'ampliamento del Parco Chiesa Rossa (come da scheda "B2 – 5.6") nonché – come da indicazione del Municipio 5 – preferibilmente nel NIL di riferimento o quelli immediatamente confinanti. Le cessioni o asservimenti reperiti in loco riguardano 1.112 mq. per una piazza alberata (cessione), 1.689 mq. di verde attrezzato (asservimento) e 485 mq. (cessione) piazza ex-Chiesa di San Carlo, quale area esterna al P.I.I. ed interna alla B2;

In particolare, il P.I.I. prevede l'asservimento all'uso pubblico della sopra citata area pari a 1.689 mq. da destinare a verde pubblico attrezzato. A tal riguardo, occorre considerare che, nell'esercizio della discrezionalità amministrativa come regolata dalla L.R. 12/2005, si è ritenuto più opportuno utilizzare l'istituto dell'asservimento all'uso pubblico in luogo della cessione, trattandosi peraltro di una possibilità non espressamente esclusa nemmeno dalla normativa di cui alla scheda della Zona B2 - R 5.6. Tale soluzione infatti risulta maggiormente rispondente all'interesse pubblico poiché, anzitutto, l'area in questione, considerato che non poteva essere situata altrove risulta a servizio principalmente degli abitanti insediati, sicché è apparso più opportuno che tutti costi vengano lasciati a carico del Soggetto attuatore. Infatti in questo modo, tanto gli oneri manutentivi quanto eventuali profili di responsabilità rimarranno in capo al Soggetto attuatore in via perpetua. A ciò si aggiunga che, di conseguenza, il costo di realizzazione del verde attrezzato non verrà ammesso allo scomputo dall'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione, rimanendo totalmente a carico del Soggetto attuatore senza possibilità di scomputo. Risulta inoltre ugualmente garantita la



più ampia fruizione della zona da parte della collettività, essendo mantenuta la completa apertura al pubblico della stessa.

Sono previste cessioni di aree per opere di urbanizzazione primaria per complessivi mq. 2.903, superiori al minimo di 50 mq. richiesto dalla B2-R 5.6 come sopra richiamato.

Inoltre, le previste **opere di urbanizzazione** ammontano a circa 1,1 Mln/€ (oo.uu. primaria per 919.121,10 € e oo.uu. secondaria per 176.666,26 €). In particolare, sono previste le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri da realizzarsi su aree in cessione al Comune:

- i. l'allargamento dell'attuale sede di via Macconago (carreggiata di 6,50 mt.) con predisposizione dell'intero sistema di segnaletica, dei marciapiedi da ambo i lati e relativo arredo urbano (fra cui la piantumazione di nuovi filari alberati);
- ii. la realizzazione di parcheggio pubblico con area di manovra tornaindietro con previsione di circa 30 posti auto, corredato di alberature e opere a verde, scarico delle acque meteoriche, aree attrezzate, impianto d'irrigazione;
- iii. la realizzazione delle opere necessarie alla rete dei sottoservizi, in corrispondenza delle opere di cui ai precedenti i. e ii., comprensivi degli adeguamenti dell'acquedotto ed illuminazione pubblica.

Sono altresì previste le seguenti opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri da realizzarsi su aree in cessione al Comune:

- i. Area attrezzata (Piazza alberata) su area da cedere al Comune di Milano, che sarà aperta al pubblico senza alcuna limitazione;
- ii. Area pavimentata antistante l'ex-Chiesa di San Carlo in Macconago (cd. "Piazzetta") con alberature;
- iii. Opere di restauro e rifunzionalizzazione dell'ex-Chiesa di San Carlo in Macconago.

Al presente P.I.I. sono allegati i seguenti documenti costituenti progetti di fattibilità tecnica ed economica (redatti ai sensi dell'art. 23 del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 17 del D.P.R. n. 207/2010 e che in tal senso verranno precisati all'interno dell'art. 8 dello schema di Convenzione attuativa allegato al presente provvedimento) delle opere pubbliche relative alla via Macconago, al parcheggio pubblico con area di manovra tornaindietro, alle opere necessarie alla rete dei sottoservizi ed alle aree attrezzate destinate a piazze alberate. Più precisamente tali progetti sono costituiti dalle tavv. dalla 25 alla 30 e 32 e 33 e gli allegati 'E', 'I', 'N' e 'P'.

Si precisa, altresì, che entro l'approvazione del piano attuativo l'Area PUAeS procederà alla verifica ed all'eventuale aggiornamento dei progetti di fattibilità tecnica ed economica delle opere di urbanizzazione, in ordine in particolare all'assolvimento delle prescrizioni contenute nei pareri trasmessi dalle Aree competenti (in particolare, la verifica rispetto alla localizzazione del parcheggio in corrispondenza del tornaindietro del tratto terminale di via Macconago, all'inserimento dei sistemi di video-sorveglianza, alla tipologia delle alberature ed altre specifiche di dettaglio tecnico).

Infine, come già descritto al paragrafo 1.1 della presente relazione, il presente P.I.I. propone all'attenzione della Giunta Comunale il restauro dell'**ex-Chiesa di San Carlo in Macconago** ai fini della sua rifunzionalizzazione in vista dell'utilizzo dell'edificio come servizio a beneficio del territorio del Municipio 5, unitamente alla riqualificazione dello spazio antistante di pertinenza. Tale intervento, che si rende necessario a causa dei problemi d'ordine strutturale e per evitarne



l'ulteriore degrado, viene proposto a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti, mentre la superficie dell'immobile viene proposta in cessione all'Amministrazione ma non computata nelle dotazioni territoriali reperite. Come puntualizzato dal Municipio 5 nella propria delibera del 3 ottobre 2019, l'inclusione della stessa all'interno dell'ambito del P.I.I. si è resa altresì opportuna in quanto elemento caratterizzante del borgo e della sua storia affinché possa essere recuperata e destinata a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale comunale, anche valutando il fabbisogno che si verrà a determinare in conseguenza del nuovo insediamento abitativo.

In relazione alla ex-Chiesa di San Carlo in Macconago e degli spazi antistanti, prima dell'approvazione del P.I.I. si procederà – conseguentemente alle necessarie verifiche riguardanti le linee di indirizzo in ordine alla funzione o le funzioni da insediare, che verranno fornite dall'Amministrazione comunale e dal Municipio 5, che hanno già richiesto ed evidenziato l'importanza di intervenire sull'edificio a valenza storico-testimoniale – a fornire alla Proprietà gli elementi essenziali necessari a produrre il progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo al restauro ed al recupero funzionale dell'ex-Chiesa di San Carlo, che sarà sottoposto alle necessarie verifiche tecniche.

Si precisa, inoltre, che l'inclusione di tale fabbricato nell'ambito del P.I.I. risulta dall'originaria scheda B2 (R 5.6) la quale individuava tra le zone d'intervento esterne al piano anche l'ex-Chiesa di San Carlo.

Infine, la stessa risulta inserita, a titolo ricognitivo, nel “Piano delle Attrezzature Religiose” del Comune di Milano, ancorché l'immobile non sia, da anni, stato adibito al culto. Infatti, a fronte della riduzione ad uso profano non indecoroso disposta con Decreto della competente Autorità ecclesiastica prot. N. 03545 del 30.09.2019, ai fini della compatibilità urbanistica è possibile unicamente destinare l'edificio a funzioni di interesse generale, oppure procedere alla sua demolizione. A seguito del successivo inserimento nel Piano di Servizi del P.G.T. vigente, attraverso apposita determinazione, la ex-Chiesa di San Carlo sarà conseguentemente espunta dal P.A.R. citato.

Tuttavia, vista la volontà, già prefigurata da parte dell'Amministrazione nel corso dell'istruttoria del P.I.I., di preservare l'immobile per destinarlo a servizio d'interesse locale, riqualificando anche gli spazi limitrofi, si propone alla Giunta Comunale il suo recupero e rifunzionalizzazione a servizio di interesse generale, inserendo la relativa proposta di cessione all'interno del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, subordinando pertanto la stessa e le ulteriori fasi di progettazione, successivamente all'approvazione del P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale.

Da ultimo, in via generale, si dà atto che, in relazione alle aree da cedere all'Amministrazione comunale destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, la relativa cessione e contestuale acquisizione è subordinata all'approvazione del P.A.V.I. da parte del Consiglio Comunale.

1.6 - Assetto planivolumetrico

Il Programma Integrato di Intervento di via Macconago nn. 24-36 è volto, principalmente, alla **riqualificazione di aree e recupero di immobili esistenti** (in particolare l'edificio padronale e dei salariati dello storico borgo) i quali versano in pessimo stato di manutenzione e rappresentano, quindi, una fonte di degrado. La valorizzazione di questi manufatti, unitamente ad interventi di nuova costruzione darà, pertanto, vita ad un rinnovato insediamento residenziale ai margini della città, caratterizzato però dalla particolarità e dalla bellezza del paesaggio agrario, in coerenza con i citati strumenti pianificatori sovraordinati.



Viceversa, verranno demoliti i fabbricati meno conservati o pericolanti come fienili, stalle, tettoie e depositi, mentre l'antica ex-Chiesa di San Carlo, seppur esterna all'originario nucleo di Macconago, sarà anch'essa restaurata e destinata ad una funzione d'interesse pubblico o generale.

La proposta prevede anche la riconfigurazione dell'attuale strada pubblica (allargamento da uno a due sensi di marcia, nuovi marciapiedi, alberature, ecc.) che lambisce uno dei due blocchi edilizi principali oltre alla realizzazione di vari spazi pubblici di relazione come piazze, aree a verde, ecc.

L'ipotesi progettuale tende, quindi, a ricostruire l'**impianto a corte tipico della cascina lombarda** e cerca, allo stesso tempo, di conservare l'identità storica e architettonica dei corpi di fabbrica esistenti. Pertanto, al di là degli **elementi prescrittivi** come allineamenti, aree di massimo ingombro, altezza degli edifici, ecc. (disciplinati a livello di N.T.A. o come rappresentati nella Tav. 16) il planivolumetrico del P.I.I., con le sue **sagome indicative**, rappresenta una delle possibili soluzioni architettoniche che potranno essere sviluppate e approfondite nella successiva fase di progettazione architettonica ovvero nella fase attuativa di rilascio dei titoli edilizi.

Tuttavia, oltre alle predette invarianti urbanistiche, vengono riassunti i **principali dati di progetto** che corrispondono, per quanto indicativo, all'ipotesi planivolumetrica:

- superficie territoriale (ST) del P.I.I. = 19.676 mq.
- s.l.p. max ammissibile = 12.789 mq./s.l.p. (19.676 x 0,65 mq./mq.)
- altezza max corpi di fabbrica = 2 piani f.t., oltre sottotetto
- s.l.p. residenziale = 12.113 mq.
di cui:
 - edilizia libera = 9.555 mq. (79%)
 - ed. convenzionata in locazione = 2.558 mq. (21% – Legge n. 431/98, art. 2, c. 3)
- s.l.p. funzioni compatibili = 676 mq. (min. 640 mq.)
- dotazione aree a servizi dovuta = 17.126 mq. (min. 2.795 mq., da reperire in loco)
- aree di cessione e/o asservite interne P.I.I.= 2.801 mq. (> 2.795 mq.)
di cui:
 - piazza alberata = 1.112 mq.
 - verde attrezzato = 1.689 mq.
- aree di cessione esterne P.I.I.= 485 mq. (piazza ex-Chiesa di San Carlo)*
- totale aree a servizi reperite = 3.286 mq. (2.801 + 485)
- aree da monetizzare = 13.840 mq. (17.126 – 3.286)
- ulteriori aree cedute per oo.uu. primaria = 2.903 mq. (via Macconago + parcheggio - >50 mq.) ****
di cui:
 - aree esterne al P.I.I.** = 2.648 mq.
 - aree interne al P.I.I. = 255 mq.

(*) La superficie dell'ex-Chiesa di San Carlo in Macconago – pari a 125 mq. – non viene conteggiata, quale dotazione territoriale, nel computo delle aree di cessione.

(**) Per le aree collocate all'interno del perimetro dell'A.d.P. CERBA approvato con D.P.G.R. n. 10708 del 21.10.2009, si attesta la conformità urbanistica ai sensi dell'art. 4 comma 9 dell'Accordo stesso, stante l'assenza di una pianificazione attuativa in essere (*“la Proprietà si impegna a non edificare sull'area occorrente alla ristrutturazione della contermina via Macconago e ricompresa entro il perimetro dell'ambito CERBA, area che verrà identificata in sede di PII e che la Proprietà si impegna a cedere in sede di convenzione attuativa del PII, esclusivamente nel caso in cui, alla data di piena efficacia della delibera di approvazione del PII stesso, tale area non sia stata già ceduta, per il conseguimento della stessa finalità di ristrutturazione della via Macconago, che fin*



d'ora si considera compatibile con la destinazione funzionale del CERBA, nell'ambito di altri procedimenti urbanistici attuativi del PRG del Comune di Milano" ex art. 4 co. 9 A.d.P. CERBA cit.).

(***) Per le aree collocate all'interno del Parco Agricolo Sud Milano, è stata verificata la qualifica a verde che risulta pertanto compatibile con la destinazione urbanistica prevista.

(****) Il parametro urbanistico che impone una quota minima di cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria (min. mq. 50) risulta soddisfatto.

1.7 - Consistenza catastale*

Complessivamente, le **aree di proprietà privata** ("Fondazione Leonardo Del Vecchio") che verranno utilizzate ai fini della trasformazione urbanistica sono pari a **24.529 mq.** Di queste, quelle più propriamente corrispondenti al perimetro del P.I.I., sono catastalmente individuate al Fg. 672, Part. nn. 8, 9, 12, 13, 14, 15 parte, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 e 33, cui si aggiunge una porzione di roggia non censita, per una superficie totale di **19.676 mq.** Inoltre, esternamente al perimetro del P.I.I., devono sommarsi ulteriori aree destinate a viabilità e al verde. Del medesimo Fg. 672 sono interessate le Part. A, 1 parte, 2 parte, 3 parte, 10 parte e 11 parte, mentre del Fg. 655 il mappale 14 parte e del Fg. 656 il mappale 10 parte, per un totale di **3.258 mq.** A questi si aggiunge un'area privata esterna funzionale alla fruizione del comparto, oggetto di mera sistemazione del percorso della viabilità esistente e verde privato pari a **1.595 mq.** Per la descrizione puntuale del regime proprietario di tali aree e della loro destinazione urbanistica, si rimanda a quanto sopra illustrato al principio del paragrafo 1.5.

Sono, inoltre, incluse nella proposta di P.I.I. anche **aree di proprietà pubblica** (sede stradale di via Macconago) per una superficie indicativa pari a circa **1.773 mq.** di cui 1.167 mq. di aree interne e 606 mq. di aree esterne al perimetro del P.I.I.

(*) I riferimenti ed i dati catastali verranno, definitivamente, verificati prima della stipula della Convenzione (riferimento grafico Tav. 11 del P.I.I.)

2. Iter istruttorio e pareri degli organi competenti

- in data 13.11.2014 (P.G. 690605/2014), il curatore fallimentare della Società IM.CO. S.p.A. presentava istanza di approvazione della proposta definitiva di P.I.I. entro i termini previsti dall'art. 34 delle N.d.A. del previgente P.G.T. 2012;
- in data 17.11.2014 il Tribunale di Milano omologava il concordato fallimentare e, pertanto, tutto il compendio immobiliare di via Macconago nn. 24-36 veniva trasferito alla Società Visconti S.r.l.;
- in data 01.06.2017 (P.G. 254748/2017) è pervenuta, a questi Uffici, nota a firma della Società Visconti S.r.l. la quale comunicava di aver acquisito la piena proprietà ed il possesso dei beni compresi nel patrimonio dell'allora Società IM.CO. S.p.A.;
- in data 15.12.2017 (P.G. 569442/2017) la Società Visconti S.r.l. manifestava la propria volontà a proseguire l'iter istruttorio della proposta di P.I.I., protocollando nuovamente tutti i documenti e gli elaborati a suo tempo depositati, confermandone la piena accettazione e condivisione;
- in data 12.01.2018 (P.G. 17097/2018) gli Uffici comunicavano alla Società Visconti S.r.l. l'interruzione dei termini istruttori ai sensi dell'ex-art. 14.1 della L.R. n. 12/05 e s.m.i. a causa del necessario aggiornamento degli elaborati protocollati nel 2014;
- in data 27 luglio 2018 (P.G. 0336525/2018) Visconti S.r.l. ha proceduto al deposito degli elaborati aggiornati e integrati secondo le precedenti richieste del Comune;



- a seguito di questi il Comune ha inviato un'ulteriore richiesta di integrazioni con nota datata 3 agosto 2018 (PG. 351236/2018);
- in data 10.10.2018, a mezzo PEC, la Società Visconti S.r.l. comunicava l'alienazione di tutte le aree e gli immobili, relativi all'ambito di via Macconago nn. 24-36, al Soggetto attuatore la Fondazione Leonardo Del Vecchio;
- in data 26.11.2018, il Soggetto attuatore comunicava, a mezzo PEC, di essere divenuto proprietaria, a seguito di atto notarile stipulato in data 13.09.2018, delle aree site in via Macconago nn. 24/36;
- in data 28.02.2019 (P.G. 94055/2019) gli Uffici comunicavano al Soggetto attuatore che il riavvio del procedimento istruttorio si sarebbe perfezionato una volta ricevuti i documenti così come modificati sulla base delle richieste avanzate con la pregressa interruzione dei termini, nonché con una chiara assunzione di paternità di tutti gli elaborati;
- in data 18.06.2019 (P.G. 269102/2019) il Soggetto attuatore presentava istanza di richiesta di riavvio del procedimento istruttorio, allegando e controfirmando tutta la documentazione, sia originaria che integrata, della proposta di P.I.I.;
- in data 02.07.2019 il Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica firmava la Determinazione Dirigenziale n. 1566 di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- in data 12.07.2019 gli Uffici invitavano, via e-mail, le Direzioni e le Aree competenti a consultare (tramite 'cloud' istituzionale) gli elaborati della proposta di P.I.I. in formato digitale nonché a partecipare ad una successiva riunione volta ad illustrare i principali contenuti del progetto urbanistico, ai fini del rilascio del relativo parere di competenza;
- in data 15.07.2019 (P.G. 317754/2019) venivano trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio parte degli elaborati della proposta di P.I.I. ai fini dell'ottenimento del parere di competenza da parte della Commissione del Paesaggio;
- in data 16.07.2019 si è tenuto il Comitato Intersettoriale per i Trasporti e la Mobilità, dedicato all'esame della proposta di P.I.I., conclusosi con parere favorevole ancorché condizionato al recepimento di alcune prescrizioni;
- in data 22.07.2019 si è tenuta la riunione intersettoriale di presentazione, alle Direzioni e alle Aree competenti, della proposta di riqualificazione dell'ambito di via Macconago nn. 24-36. Di detto incontro è stato redatto regolare verbale;
- in data 26.08.2019 gli Uffici trasmettevano copia degli elaborati della proposta di P.I.I. al competente Municipio 5, al fine dell'acquisizione del parere obbligatorio, non vincolante, ai sensi degli artt. 22 e 24 del vigente Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- in data 02.09.2019 l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, di concerto con l'Area Ambiente ed Energia, pubblicavano la Determinazione Dirigenziale n. 3124, avente ad oggetto l'individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale, degli Enti territorialmente interessati, dei Soggetti funzionalmente interessati e dei singoli settori del pubblico, interessati all'iter di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- in data 12.09.2019 (P.G. 317754/2019) la Commissione per il Paesaggio, nella seduta n. 29, esprimeva il proprio parere favorevole al progetto urbanistico, condividendone l'assetto planivolumetrico così come definito nell'ipotesi esemplificativa presentata;



- in data 26.09.2019 gli Uffici dell'Unità Pianificazione Attuativa presentavano il progetto di riqualificazione urbanistica alla Commissione urbanistica del competente Municipio 5, attraverso illustrazione interattiva e successivo dibattito tenutosi presso l'aula consiliare della sede di Viale Tibaldi n. 45;
- in data 03.10.2019 (P.G. 450144/2019) il Consiglio di Municipio 5, con Deliberazione n. 21, esprimeva il proprio parere favorevole alla presente proposta di P.I.I. in quanto occasione di rigenerazione e riqualificazione dell'antico borgo di Macconago, ivi incluso il restauro dell'ex-Chiesa di San Carlo;
- in data 06.12.2019 al fine di consentire la presentazione di osservazioni, pareri e contributi ed ai fini delle successive Conferenza di Verifica, è stato messo a disposizione – tramite pubblicazione sul sito internet regionale (SIVAS) e comunale, nonché mediante deposito presso gli Uffici comunali di via Bernina n. 12 – il Rapporto Preliminare VAS. Di tale deposito è stata data comunicazione a tutti i Soggetti interessati, i quali sono stati altresì invitati a partecipare alle Conferenze di Verifica programmate;
- in data 17.12.2019 si è svolta la prima seduta della Conferenza di Verifica VAS;
- in data 07.01.2020 si è svolta la seconda seduta della Conferenza di Verifica VAS;
- in data 03.03.2020 l'Area Risorse Idriche e Igiene Ambientale, di concerto con l'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, pubblicavano la Determinazione Dirigenziale n. 1665, avente ad oggetto il provvedimento di non assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del P.I.I. in oggetto;
- in data 29.04.2020 l'Autorità Procedente ha provveduto a comunicare, ai Soggetti competenti in materia ambientale, agli Enti territorialmente interessati ed agli ulteriori Soggetti interessati, il parere di non assoggettabilità VAS, mettendo a disposizione il relativo provvedimento ed i suoi allegati, per mezzo di pubblicazione all'Albo Pretorio comunale e sul sito internet istituzionale.
 - con nota inviata in data 11 maggio 2020 (Prot. 0165183.U), sono state richieste dal Comune di Milano ulteriori integrazioni/adequamenti agli elaborati della proposta di P.I.I., riscontrate dal Soggetto attuatore in data 10 giugno 2020 (Prot. n. 0206910.E);
 - in data 23 luglio 2020 (Prot. n. 23/07/2020.0271762.E) il Soggetto attuatore ha presentato, inoltre, apposita dichiarazione in merito all'assenza di modifiche di uso dei terreni successivamente al rilascio della certificazione di completamento degli interventi di bonifica emessa dalla Provincia di Milano in data 14 marzo 2008, allegata alla proposta di deliberazione in oggetto quale parte integrante, nonché alcuni elaborati aggiornati a seguito delle richieste istruttorie degli Uffici comunali.

Con la presente Relazione si attesta che gli elaborati tecnici a corredo della proposta di deliberazione in oggetto, sviluppo di quelli acquisiti al Protocollo del Comune di Milano in data 18 giugno 2019, in atti P.G. 269102/2019, (presentazione proposta definitiva) – oggetto di successive modificazioni ed integrazioni con istanza in data 10 giugno 2020 in atti P.G. 0206910.E, con istanza in data 23 luglio 2020, in atti P.G. n. 23/07/2020.0271762.E, e con integrazioni acquisite agli atti comunali P.G. n. 335693.E del 9 settembre 2020, corrispondono o sono coerenti, nei contenuti tecnici, con quelli esaminati dalla Commissione per il Paesaggio nella seduta n. 29 del 12 settembre 2019 (P.G. 317754/2019), dal Consiglio di Municipio n. 5 nella seduta del 3 ottobre 2019 in cui ha espresso il proprio parere con l'approvazione della deliberazione n. 21, e con quelli esaminati dal Comitato Intersettoriale per i Trasporti e la Mobilità che si è riunito ed espresso in data 16 luglio 2019.



3. Allegati

Di seguito vengono elencati tutti i documenti che costituiscono parte integrante e sostanziale della proposta di P.I.I., come protocollati con istanza originaria e/o successivamente integrati o modificati sulla base delle osservazioni d'Ufficio rilevate durante la fase istruttoria.

A)	Relazione tecnica illustrativa	06/2020
B)	Relazione paesaggistica	06/2020
C)	Norme Tecniche di Attuazione	07/2020
D)	Schema di Convenzione attuativa	07/2020
E)	Relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbanizzazione	06/2020
F)	Relazione economica (costi a carico dell'operatore)	06/2020
G)	Programma temporale delle opere*	06/2019
H)	Dichiarazione irrevocabile d'assenso	07/2020
I)	Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione	06/2020
L)	Valutazione previsionale di clima acustico*	06/2019
M)	Relazione geologica*	06/2019
N)	Capitolato tecnico prestazionale opere pubbliche	06/2020
O)	Relazione tecnica per il contenimento dei consumi energetici	09/2020
P)	Relazione tecnica - progetto di invarianza idraulica opere di urbanizzazione	09/2020
Q)	Relazione tecnica - progetto invarianza idraulica opere private	09/2020
R)	Relazione tecnica di verifica dell'art. 10 della N.T.A. del P.d.R.	02/2020**

- Elaborati grafici

Di seguito vengono elencati tutti gli elaborati grafici, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale della proposta di P.I.I., come protocollati con istanza originaria e/o successivamente integrati o modificati sulla base delle osservazioni d'Ufficio rilevate durante la fase istruttoria.

INQUADRAMENTO URBANISTICO – PAESAGGISTICO

Tav. 01	Inquadramento territoriale ed urbano: Corografia	06/2020
Tav. 02	Inquadramento urbanistico sovracomunale: Piano Territoriale Regionale (PTR) –(PPR)	06/2020
Tav. 03	Inquadramento urbanistico sovracomunale: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) Provincia di Milano	06/2020
Tav. 04	Inquadramento urbanistico sovracomunale: (PTC) Parco Sud Milano	06/2020
Tav. 05	Inquadramento urbanistico comunale: Piano di Governo del Territorio PGT vigente	06/2020
Tav. 06	Inquadramento urbanistico comunale: Zona B di Recupero R 5.6 –	06/2020



	Stralcio Progetto guida	
Tav. 07bis	Inquadramento paesaggistico: Sistema del verde - Sistema dei vincoli - Sistema urbano	06/2020

STATO DI FATTO

Tav. 10	Stato di fatto: Analisi ed evoluzione storica dell'insediamento*	06/2019
Tav. 11	Stato di fatto: Estratto mappa catastale ed elenco proprietà*	06/2019
Tav. 12	Stato di fatto: Documentazione fotografica*	06/2019
Tav. 13	Stato di fatto: Planimetria - Profili dell'edificato - Consistenza edilizia --- Sezioni ambientali - Categorie di intervento*	06/2019
Tav. 14	Stato di fatto: Piante e prospetti edifici oggetto di restauro e ristrutturazione edilizia*	06/2019
Tav. 15a	Stato di fatto: Planimetria della viabilità e dei sottoservizi (Inq. A)*	06/2019

PROGETTO URBANISTICO

Tav. 16	Progetto: Planivolumetrico prescrittivo	06/2020
Tav. 17	Progetto: Regime giuridico delle aree. . Aree cedute e/o asservite	06/2020
Tav. 18	Progetto: Planimetria paesaggistica di ipotesi esemplificativa*	06/2019
Tav. 19	Progetto: Profili e sezioni ambientali di ipotesi esemplificativa	06/2020
Tav. 20	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - viste generali inserimento contesto*	06/2019
Tav. 21	Progetto: Configurazioni volumetriche di ipotesi esemplificativa - spazi pubblici e privati*	06/2019
Tav. 22	Progetto: Verifica dotazione aree destinate a servizi	06/2020
Tav. 23	Progetto: Verifica superficie parcheggi pertinenziali di ipotesi esemplificativa	06/2020
Tav. 24	Progetto: Verifica superficie permeabile di ipotesi esemplificativa	06/2020

PROGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tav. 25	Progetto: Opere di Urbanizzazione - Planimetria generale	06/2020
Tav. 26a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inq. A)	06/2020
Tav. 26b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Viabilità e segnaletica (Inq. B)	06/2020
Tav. 27a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione . - Rete di smaltimento delle acque meteoriche (Inq. A)	09/2020
Tav. 27b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Rete di smaltimento delle acque meteoriche (Inq. B)	09/2020



Tav. 28a	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inq. A)*	06/2019
Tav. 28b	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sottoservizi (Inq.B)*	06/2019
Tav. 29	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Sezioni trasversali	06/2020
Tav. 30	Progetto: Opere di urbanizzazione secondaria - Pavimentazioni ed essenze arboree*	06/2019

PROGETTO OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA

Tav. 31	Progetto: Planimetria generale invarianza idraulica opere private	09/2020
Tav. 32	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche Determinazione delle sotto-aree (Inq. A)	09/2020
Tav. 33	Progetto: Planimetria delle opere di urbanizzazione - Valutazione delle perdite idrologiche Determinazione delle sotto-aree (Inq. B)	09/2020
Tav. 34	Progetto: Planimetria delle opere private - Valutazione delle perdite idrologiche. Determinazione delle sotto-aree	09/2020

Fatta eccezione per lo Schema di Convenzione attuativa (Allegato D), che è stato sottoscritto con firma olografa dal legale rappresentante del Soggetto Attuatore e di cui si attesta la conformità all'originale cartaceo depositato presso gli Uffici comunali, tutti gli elaborati sopra elencati sono stati firmati digitalmente dall'arch. Gian Primo DORO (nato a Meda il 31.08.1954 ed iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Monza e Brianza al n. 274), sia in qualità di progettista del Soggetto Attuatore, sia in nome e per conto del Soggetto Attuatore stesso, in forza di Procura speciale della proprietà "Fondazione Leonardo Del Vecchio" datata 26.11.2019 (P.G. 0566271/2019 del 05.12.2019).

(*) Con riferimento agli allegati sopraelencati, si attesta che gli elaborati identificati con la lettera 'G', 'L' e 'M' unitamente alle tavole nn. 10, 11, 12, 13, 14, 15a, 18, 20, 21, , 28a, 28b e 30, firmati digitalmente dall'arch. Gian Primo DORO nei termini sopra esposti, sono conformi nei contenuti tecnici e grafici agli originali cartacei sottoscritti con firma olografa protocollati in data 18.06.2019 (P.G. 269102/2019) e depositati presso gli Uffici comunali – come da dichiarazione ricevuta via PEC in data 24.07.2020 da parte dello stesso arch. Gian Primo DORO e pertanto non sono stati nuovamente protocollati.

(**) Si attesta che la "Relazione tecnica di verifica dell'art. 10 della N.T.A. del P.d.R." (allegato R) firmata digitalmente dall'Arch. Gian Primo Doro in data 23/07/2020 ed allegata alla proposta di deliberazione in oggetto, è conforme nei contenuti tecnici e grafici a quella precedentemente trasmessa in data 19 febbraio 2020, che era stata già valutata positivamente dall'Area P.U.G. con e-mail del 2 marzo 2020.

Inoltre, con riferimento ai seguenti documenti:

- "Valutazione previsionale di clima acustico" – (Elab. 'L') che riporta in copertina firma olografa del tecnico competente in acustica ambientale Ing. Luca DEL FURIA;
- "Relazione geologica" (Elab. 'M') che riporta in copertina firma olografa del geologo specialista D.ssa Federica RAVASI;



si attesta che gli stessi sono conformi agli originali sottoscritti con firma olografa dai Tecnici specialisti competenti e risultano firmati digitalmente dall'arch. Gian Primo DORO nei termini sopra esposti.

Da accertamenti tecnici si sono rilevati i seguenti refusi meramente materiali che verranno sanati prima della definitiva approvazione del P.I.I.:

- P. 6 della Relazione Economica. Per mero refuso materiale è rimasto nell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria a scomputo degli oneri la realizzazione dell'area verde attrezzata che, come meglio sopra specificato, a seguito di valutazione dell'asservimento ad uso pubblico come maggiormente rispondente all'interesse pubblico, non è inserita tra le opere a scomputo;
- Art. 12 co. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA. Il termine “s.l.p.” riferito alla ex-chiesetta di San Carlo non risulta coerente con il testo anche se, nel caso di specie, la s.l.p. corrisponde all'area di sedime (125 mq.);
- Art. 13 co. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA. Il termine di manutenzione del verde “non inferiore a 5 anni” si riferisce alle sole aree in cessione in quanto la manutenzione dell'area asservita risulta a carico del Soggetto attuatore in via perpetua. Pertanto verrà stralciata l'espressione “e/o asservite”;
- Art. 18 delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA. Il riferimento normativo corretto risulta essere il seguente: art. 45, comma 5 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del PGT vigente (Classe IIIC – fattibilità con consistenti limitazioni – aree a bassa soggiacenza della falda acquifera), in luogo dell'art. 46, comma 5 ivi citato.

Il Direttore di Area

Arch. Marco Porta

(firmato digitalmente)

Il Responsabile dell'Unità Arch. Luca M. Larosa

Firmato digitalmente da MARCO PORTA in data 10/09/2020

FONDAZIONE LEONARDO DEL VECCHIO
Sede Legale in Milano, Piazza San Fedele n. 2
Registro delle Persone Giuridiche della prefettura di Milano al n. 6275
Codice Fiscale 10088810964

Milano, 22 luglio 2020

Spett.le
Comune di Milano
Direzione Centrale Sviluppo del Territorio
Settore Pianificazione Urbanistica e strategica
Servizio pianificazione attuativa
Via Bernina, n. 12
20124 - Milano

Alla c.a. del direttore d'Area
Egregio Sig.
Arch. Marco Porta

OGGETTO: Programma Integrato di intervento "P.I.I. Macconago nn. 24/36" ai sensi della l.r. n. 12/2005, relativo alle aree site in Milano, via Macconago, 24/36 di proprietà della Fondazione Leonardo Del Vecchio

Il sottoscritto dott. Romolo Bardin, in qualità di Consigliere delegato giusta deliberazione del CdA del 17 luglio 2020 della Fondazione Leonardo Del Vecchio (C.F. 10088810964), con sede legale in Milano, Piazza San Fedele, n. 2

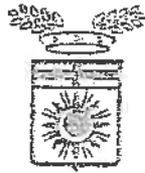
dichiara

che in relazione alle aree oggetto della proposta di Programma Integrato di Intervento in oggetto con Disposizione Dirigenziale n. 83/2008 del 14 marzo 2008 – Racc. Gen. 5006/2008 del 14 marzo 2008, la Provincia di Milano ha rilasciato IM.CO S.p.a. la Certificazione del completamento degli interventi di bonifica a sensi D.lgs. 152/06 dalla medesima società effettuati e che, successivamente a tale certificazione, le aree oggetto della proposta di PII non sono state oggetto di mutamento di destinazione urbanistica, né sono state utilizzate e/o destinate a differenti utilizzi.

Con osservanza

Il Consigliere delegato
Dott. Romolo Bardin





**Provincia
di Milano**

Direzione Centrale Risorse Ambientali
Rifiuti e Bonifiche

Disposizione Dirigenziale

Disposizione n.83/2008 del 14/03/2008
Raccolta Generale n.5006/2008 del 14/03/2008

Prot. n.274957/2007 del 17/12/2007
Fasc.18.9 / 2007 / 10614

Oggetto: Certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area Cascina Macconago sita in via Macconago 24/36 nel Comune di Milano, di proprietà della società Im.Co. S.p.a. D.lgs. 152/06

IL DIRETTORE CENTRALE RISORSE AMBIENTALI SETTORE RIFIUTI E BONIFICHE

Visto il D.lgs 3 aprile 2006 nr. 152 "Norme in materia ambientale";

Vista la D.G.R. Lombardia n. 8/2838 del 27 giugno 2006 "Modalità applicative del Titolo V della Parte quarta del D.Lgs. 152/2006";

Richiamato il Regolamento sui procedimenti amministrativi e sul diritto di accesso ai documenti approvato con le deliberazioni della Giunta provinciale n. 23352/1184/91 del 18.11.1997 e n. 1934/1184/91 del 29.01.1998, e s.m.i.;

Visto il D.lgs 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

Visti gli articoli 32 e 33 del vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e de Servizi (D.G.P nr. 234488/2002.3.14/2001/6836/ del 20/12/2006).

Richiamati gli artt 57 e 59 dello Statuto della Provincia in materia di attribuzione di competenza dei dirigenti;

Vista la nota della società Im.Co. S.p.a . con sede in Via Guido D'Arezzo, 2 - Roma - con la quale si richiede il rilascio della certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area Cascina

Macconago sita nel territorio del Comune di Milano in Via Macconago 24/36, doi proprietà della medesima società;

Atteso che l'estratto di mappa catastale, che si unisce al presente atto quale allegato A, riporta i confini dell'area oggetto di bonifica individuandone la posizione catastale ai mappali nr. 21, 8, 23, 22, 9, 25, 12, 26, 33, 14, 13, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 15, e 18 del foglio 672 del Comune di Milano;

Preso atto che il PRG del Comune di Milano, come risulta dal certificato di destinazione urbanistica agli atti, classifica l'area come indicato di seguito:

1. parte in zona omogenea F/E con destinazione funzionale VA (verde agricolo compreso nei parchi pubblici urbani e territoriali);
2. parte B1 con destinazione funzionale SC (zone per spazi pubblici o riservati alle attività collettive a livello comunale);
3. parte in zona omogenea B2 14.9 regolata dall'art. 20 delle N.T.A. (restanti mappali);

Considerato che nel corso delle indagini di caratterizzazione è stata rilevata una contaminazione del terreno dovuta al superamento dei limiti delle CSC previsti dalla colonna A Tab. 1 dell'All. 5 al Titolo V del Dlgs 152/06 (aree ad uso residenziale/verde pubblico);

Preso atto del progetto di bonifica con procedura semplificata autorizzato dal Comune di Milano, ai sensi della art. 249 del D.lgs 152/06, con autorizzazione nr.206/152 del 23/07/2007 che è consistito nello scavo, asportazione, ed allontanamento del terreno contaminato presso impianti per mezzo di trasportatori autorizzati;

Preso atto che il progetto sopra citato ha fissato i seguenti obiettivi di bonifica :

terreni: trattandosi di uso residenziale , sono stati considerati i limiti normativi ai sensi della Tabella 1 Col. A dell'All. 5 L Titolo V del D.lgs 152/06. I parametri ricercati sono IPA e idrocarburi >12 ;

Acqua di falda: in data 19/09/2007 è stato eseguito il campionamento dell'acqua di falda in corrispondenza del piezometro Pz 1, le analisi non hanno evidenziato il superamento dei limiti previsti dalla Tab. 2 del D.lgs 152/06;

Vista la relazione di fine lavori a firma del Direttore dei Lavori Dott. Sergio Dehò presentata dalla società IM.CO. S.p.a. con sede in Via Guido D'Arezzo n. 2 - Roma, pervenuta il 17/12/2007 nr. prot. 274957 ;

Vista la relazione di ARPA dell'11/01/2008, pervenuta il 14.01.2008 con prot. gen. n. 9020 del 14/01/2008, che costituisce l'Allegato B al presente atto;

Vista la relazione tecnica finale di sintesi della Provincia di Milano del 8.02.2008 a firma del Direttore Centrale Ambiente Dott.ssa Cristina Melchiorri, del Funzionario Dott.ssa Rosanna Cantore e dal Tecnico Geom. Roberta Lebiu unita a formare parte integrante del presente atto quale Allegato C;

Vista la documentazione inerente la gestione dei rifiuti (agli atti);

Esaminate le risultanze dei controlli eseguiti dai tecnici provinciali e dall'ARPA durante l'effettuazione degli interventi di bonifica ed al termine degli stessi, ai sensi dell'art. 197 c. 1 lett. a) del D.Lgs. 152/06;

Acquisiti i risultati analitici di parte pubblica e privata del monitoraggio condotto sul sito e del collaudo finale (agli atti);

Atteso che il presente atto non ha riflessi finanziarie che, quindi, non è soggetto a parere di regolarità contabile;

Ritenuta la regolarità della procedura seguita e la rispondenza degli atti alle norme citate;

CERTIFICA

ai sensi dell'art. 248 del D.lgs. 152/06, per le motivazioni indicate in premessa che si intendono integralmente richiamate, sulla base della relazione ARPA del 11.01.2008 che costituisce parte integrante del presente provvedimento quale Allegato B:

1. che l'intervento di bonifica nell'area Cascina Macconago sita in Comune di Milano - Via Macconago n. 24/36 di proprietà della società Im.Co.S.p.a. con sede in Via Guido D'Arezzo n. 2 - Roma - è stato eseguito e completato conformemente al progetto di bonifica approvato ed autorizzato dal Comune di Milano, ai sensi dell'art. 249 del D.Lgs. 152/06, con Autorizzazione nr. 206/152 del 23/07/2007;

2. che l'intervento di bonifica è consistito nello scavo, asportazione ed allontanamento del terreno contaminato presso impianti e per mezzo di trasportatori autorizzati ed ha permesso di raggiungere gli obiettivi previsti in relazione all'uso dell'area e alle previsioni di intervento urbanistico;

3. che i referti analitici prodotti dall'U.O. Laboratorio di ARPA e i referti prodotti dal laboratorio di Parte relativi agli accertamenti di collaudo e verifica effettuati mediante prelievo di campioni di terreno su indicazione e controllo ARPA in data 19/09/2007, hanno individuato per i parametri (IPA e Idrocarburi C>12) il rispetto dei limiti ai sensi della Tabella I Col A D.lgs 152/06 (uso residenziale);

PRECISA

1. qualora intervenisse un mutamento della destinazione urbanistica dell'area e la fruizione del sito richiedesse l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi ai sensi della normativa vigente, l'interessato dovrà procedere ai sensi di quanto previsto dal D.lgs nr 152/06;

2. qualora durante lo svolgimento di interventi per il riutilizzo dell'area in oggetto emergessero elementi tali per cui si individuino condizioni di superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), attribuibili al sito e non evidenziate nelle indagini ambientali svolte, si dovrà procedere secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Titolo V della parte IV del D.lgs 3 aprile 2006 nr. 152);

3. l'efficacia del presente provvedimento decorre dalla data di notifica (o altra forma di comunicazione che attesti comunque il ricevimento dell'atto);

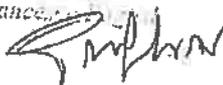
4. il presente provvedimento viene notificato (o comunicato con altra forma) che attesti comunque il ricevimento dell'atto alla società Immobiliare Costruzioni IM.CO. Spa con sede legale in Via Guido

D'Arezzo, 2 Roma e copia dello stesso viene trasmessa alla Regione Lombardia, al Comune di Milano, all'ARPA competente per territorio.

Contro il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3 della Legge 241/90e s.m.i., potrà essere presentato ricorso giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale entro sessanta giorni dalla data di notifica dello stesso, ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla suddetta notifica.

*Il Direttore Centrale Risorse Ambientali
Settore Rifiuti e Bonifiche
Dott.ssa Cristina Melchiorri*

IL VICE DIRETTORE CENTRALE
Risorse Ambientali
Dott. Francesco



Milano, 14 marzo 2008

La presente disposizione è stata inserita nell'apposito registro.

Copia è stata trasmessa all'Archivio per esposizione all'Albo.

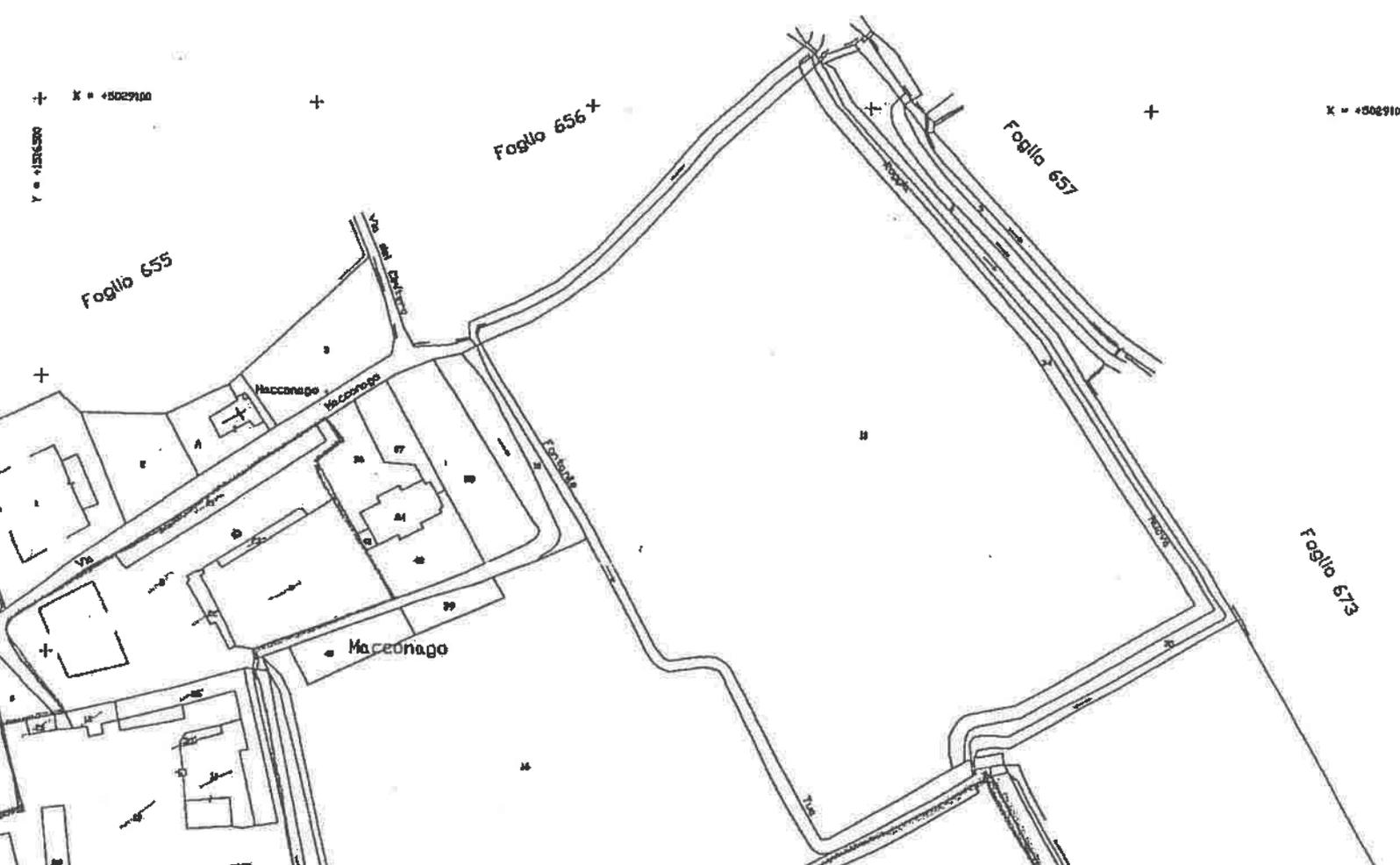
IL DIRETTORE



Responsabile del procedimento Dott.ssa Raffaella Quitadamo

Responsabile dell'istruttoria Dott. ssa M.E. Mariani

Pratica trattata da Dott.ssa Maria Pia Scavone





Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Dipartimento Provinciale di Milano
Sede di Milano - Via Ricordi, 1
Tel 0274872403 - Fax 0274872449

U.O. Bonifiche

Milano, 11 GEN. 2008

PROT. N° 4544

TIT. 3.6.6

AUEGATO B



Al Comune di Milano
Settore Piani e Programmi Esecutivi
per L'Edilizia - Servizio Piani di Bonifica
P.zza Duomo, 21
20121 - Milano
c.a. Dott.ssa A. Gussoni
fax 0288467727

Alla Provincia di Milano
Settore Suolo, Sottosuolo e Industrie a
Rischio - U.O. Bonifiche Siti Contaminati
Corso di Porta Vittoria, 27
20122 - Milano
c.a. Dott. L. Raffaelli
fax 0277403856

Alla Regione Lombardia
Settore Ambiente
Ufficio Bonifica Aree Contaminate
Via Taramelli, 12
20124 - Milano
c.a. Dott. N. Di Nuzzo
fax 0267657013

e p.c. GIO.ECO S.r.l.
Via L. Da Vinci, 13
20090 - Segrate (MI)
c.a. Dott. D. Pelenghi
Dott.ssa A. Fossa
fax 022133826

e p.c. Dott. Sergio Dehò
Via Meli, 18
20132 - Milano
fax 0292166828

e p.c. IM. CO. S.p.A.
Viale Restelli, 3
20124 - Milano
fax 026072695

Sede Provinciale Via Juvara 22 - 20129 Milano - tel. 02.730314

Sede Centrale: 20124 Milano - Viale Francesco Restelli, 3/1 - tel. 02.696661



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

foglio seguito n° 2

Oggetto : Area P.I.I. Macconago – Cascina Macconago di via MACCONAGO, 24/36 – Milano (proprietà IM. CO. S.p.A.).
Bonifica con procedura semplificata (Autorizzazione n° 206/152 del 23.07.07)
Relazione di fine lavori.

Richiamati i ns. precedenti pareri pari oggetto del 15.10.07 prot. ARPA n. 139040 e del 23.10.07 prot. ARPA n. 143402;

esaminata e valutata la relazione del Direttore Lavori sullo stato finale della bonifica cui all'oggetto, pervenuta allo scrivente Servizio in data 17.12.07 con nota della proprietà Immobiliare IM.CO. S.p.A. del 23.11.07, preso favorevolmente atto della stessa, rilevando l'assenza di rischi per la salute umana e per le matrici ambientali, per quanto di competenza tecnica, si ritiene favorevolmente concluso il procedimento.

Si rammentano gli obblighi previsti dall'art. 186 del D.Lgs. 152/06 in materia di terre e rocce da scavo, e sono fatti salvi gli obblighi di comunicazione di cui agli artt. 242 e 245 del citato D.Lgs. nel caso di rinvenimento di situazioni anomale durante gli eventuali scavi edilizi.

A disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti.

**Il Responsabile U.O. Bonifiche
(Dott. Paolo Perfumi)**

Responsabile del Procedimento : Dott. Paolo Perfumi
Responsabile Istruttoria: P.I. Giorgio Orio – tel. 0274872434

e-mail: g.orio@arpalombardia.it
Documento emesso il 10.01.2008
Riferimento interno: prot. 172634 del 17.12.07
Codice fascicolo: AB06MCC

Sede Provinciale Via Juvara 22 - 20129 Milano - tel. 02.730314
Sede Centrale: 20124 Milano - Viale Francesco Restelli, 3/1 - tel. 02.696661

Settore
rifiuti e bonifiche

Servizio
bonifiche siti contaminati

Direzione centrale
risorse ambientali

Corso di Porta Vittoria 27
20122 Milano

Telefono 02-7740 3807/3763
Fax 02-7740 3856
bonifiche@provincia.milano.it



Provincia
di Milano

ALEGATO C

Data 08 febbraio 2008

Protocollo 274957/2007 Fasc. 10614/07

Pagina 1

Relazione tecnica per la certificazione del completamento degli interventi di bonifica dell'area Cascina Macconago sita in Via Macconago 24/36 nel Comune di Milano

Premessa

Considerato l'articolo 248 comma 2 del D.Lgs 152/06 relativamente la predisposizione della certificazione da parte della Provincia sulla base di una relazione tecnica redatta dall'ARPA, si evidenzia che il presente documento si configura come un'integrazione alla relazione di ARPA (pervenuta con nota del 11.01.2008 prot. n. 4544 e acquisita con prot. prov. n. 9020 del 14.01.2008.

1) INDIVIDUAZIONE DELL'AREA E PROPRIETÀ

Il sito in oggetto, di proprietà della Società Im.Co. S.p.a. con sede in Via Guido D'Arezzo, 2 - Roma, è ubicato in Via Macconago, 24/36 ed occupa i mappali catastali n. 21, 8, 23, 22, 9, 25, 12, 26, 33, 14, 13, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 15 e 18 del Foglio 672.

Presso l'area in passato si sono succedute diverse proprietà, le quali hanno utilizzato l'area sempre ad uso agricolo.

Per l'area è prevista una destinazione d'uso residenziale/verde pubblico.

L'area ha un'estensione totale di circa 40.000 m².

2) DESCRIZIONE DEI LAVORI

In data 10 ottobre 2006 si sono svolte le attività previste dal piano d'indagine, integrate con le prescrizioni richieste da ARPA mediante parere tecnico. Il sito è stato suddiviso in due zone.

Zona A: area in cui sorgono tutti i fabbricati

Zona B: area adibita a campo agricolo

Complessivamente sono stati eseguiti n. 11 sondaggi mediante escavatore (7 in zona A e 4 in zona B); tutti i campioni prelevati non hanno evidenziato superamenti delle CSC indicate in col. A della Tab.1 All.5 del D.Lgs. 152/06.

Presso l'area erano inoltre presenti 2 serbatoi di 4 mc ciascuno, uno interrato ed uno posto all'interno di un fabbricato semi demolito.

Preliminarmente all'estrazione, eseguita in data 26.07.06, è stata effettuata la bonifica dei serbatoi.

Data 08 febbraio 2008

Protocollo 274957/2007 Fasc. 10614/07

Pagina 2



Provincia
di Milano

Lo scavo del serbatoio interrato, è stato verificato mediante prelievo di campioni di terreno di fondo scavo a - 6 m da p.c. e delle pareti sud e ovest (-3.50 m e - 4.50 m da p.c.) tali campioni hanno evidenziato superamenti delle CSC di riferimento; in particolare in corrispondenza del campione S2 PO (-4.50 m) e S2 FS (-6 m) è stato riscontrato superamento dei limiti per C>12 e IPA.

Preliminarmente all'esecuzione della bonifica, è avvenuta la terebrazione di un piezometro a valle idrogeologica (Pz 1).

In data 04.09.2007 è stato effettuato lo scavo del terreno contaminato; il materiale è stato caricato direttamente sull'automezzo autorizzato al trasporto rifiuti.

Le operazioni di bonifica hanno comportato l'approfondimento dello scavo di bonifica in corrispondenza di tutto il fronte della parete ovest e del fondo scavo.

Per raggiungere il fondo dello scavo è stata predisposta una rampa di accesso; il materiale derivante è stato stoccato provvisoriamente su foglio in polietilene; come previsto dal progetto approvato, il cumulo è stato campionato ed analizzato per essere poi ricollocato nello scavo a termine delle operazioni di collaudo.

Il collaudo dello scavo di bonifica è stato eseguito in contraddittorio con ARPA in data 19.09.07; è stato inoltre eseguito il campionamento dell'acqua di falda in corrispondenza del piezometro Pz1.

Sui campioni di terreno è stata eseguita la ricerca dei parametri IPA e Idrocarburi C>12.

Sia le analisi di parte che di ARPA, non hanno evidenziato superamenti dei limiti delle CSC previsti dalla colonna A della Tab. 1 dell'All.5 al titolo V del D.Lgs. 152/06 (aree ad uso residenziale/verde pubblico).

Impresa esecutrice dei lavori di bonifica: Gio. Eco S.r.l. (Iscrizione cat. 9 n. MI005637/O del 29.11.2006).

Direttore dei lavori: Dott. Sergio Dehò

Responsabile della sicurezza: Ing. Zanaboni

Responsabile di cantiere: P.I. Alessia Fossa

3) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL PIANO DI CARATTERIZZAZIONE E AL PROGETTO DI BONIFICA

- Avvio del procedimento amministrativo ai sensi art. 242 del D.Lgs. 152/06- Nota Comune di Milano del 28.02.2007 (prot. prov. 0054931 del 02.03.2007).
- "Relazione conclusiva dell'indagine preliminare" documento trasmesso dalla Im.Co. S.p.a. in data 20.03.2007 (prot. prov. 0083154 del 04.04.2007).
- "Progetto di bonifica con procedura semplificata ai sensi dell'art. 249 del D.Lgs. 152/06", trasmesso dalla Im.Co. S.p.a. in data 16.05.2007 (prot. prov. 0126288 del 25.05.2007).
- "Relazione di fine lavori" documento trasmesso dalla Im.Co. S.p.a. in data 29.11.2007 (prot. prov. 0274957 del 17.12.2007)



4) CONFERENZE DI SERVIZI, RIUNIONI TECNICHE E PARERI

- Nota ARPA del 16.07.2007 (prot. prov. 0168762 del 17.07.2007) con la quale esprimono parere favorevole al progetto di bonifica presentato.
- Parere Provincia di Milano - Servizio bonifiche siti contaminati al progetto di bonifica presentato. (prot. 0022406/10614/2007 del 17.07.2007).

5) PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI e AUTORIZZAZIONE ALLA BONIFICA

- Nota Comune di Milano del 20.04.2007 (prot. prov. 0098846 del 26.04.2007), con la quale invitano la Im.Co. S.p.a. alla predisposizione del progetto di bonifica con procedura semplificata.
- Autorizzazione per opere di bonifica n. 206/152 del 23.07.2007, rilasciata dal Comune di Milano e trasmesso in data 06.08.2007 (prot. prov. 0186745 del 07.08.2007).
- Nota IM.CO S.p.a. del 29.11.2007 (prot. prov. 0274957 del 17.12.2007) con la quale chiedono il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica.
- Avvio dei termini per il rilascio della certificazione di avvenuta bonifica- Provincia di Milano prot. 274957 del 17.12.2007.
- Nota ARPA del 11.01.2008 (prot. prov. 9020 del 14.01.2008) con la quale trasmettono la relazione tecnica ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs. 152/06.

6) OBIETTIVI DI BONIFICA

Terreni

Trattandosi di uso residenziale, sono stati considerati i limiti normativi ai sensi della Tabella 1 Col. A dell'All.5 al titolo V del D.Lgs. 152/06.

I parametri ricercati sono: IPA e Idrocarburi C>12.

Acqua di falda

In data 19.09.07; è stato eseguito il campionamento dell'acqua di falda in corrispondenza del piezometro Pz1, le analisi non hanno evidenziato superamento dei limiti previsti dalla Tab. 2 del D.Lgs. 152/06.

7) ESECUZIONE DEI LAVORI, STATI DI AVANZAMENTO DELLE ATTIVITA' E SOPRALLUOGHI DI CONTROLLO

- Nota GIO.ECO srl del 03.08.2007 (prot. prov. 0185960 del 06.08.2007) con la quale comunicano l'inizio delle operazioni di bonifica in data 04.09.2007.
- Nota dott. Dehò del 31.08.2007 (prot. prov. 0201384 del 04.09.2007) con la quale comunica i nominativi dei responsabili di cantiere.

Data 08 febbraio 2008

Protocollo 274957/2007 Fasc. 10614/07

Pagina 4



Provincia
di Milano

8) ANALISI TERRENI E ACQUE DI FALDA

Tutti i referti sono allegati alla relazione di fine lavori trasmessa dalla Im.Co. S.p.a. in data 29.11.2007 (prot. prov. 0274957 del 17.12.2007)

- Referti analitici di parte relativi ai campioni di collaudo prelevati in data 19.09.2007.
- Referti analitici dell'U.O. Laboratorio di ARPA relativi ai campioni di collaudo prelevati in data 19.09.2007 dai quali non si evidenziano superamenti dei limiti delle CSC dell'Allegato 5 Tabella 1 Col. A D.Lgs. 152/06 per i siti a destinazione d'uso verde/residenziale.
- Referti analitici dell'U.O. Laboratorio di ARPA relativi ai campioni acqua di falda prelevati in data 19.09.2007 dai quali non si evidenziano superamenti dei limiti delle CSC della Tab. 2 del D.Lgs. 152/06.

9) DOCUMENTAZIONE DI SMALTIMENTO RIFIUTI

La documentazione di smaltimento rifiuti, costituita dalla quarta copia dei formulari di identificazione rifiuti, dalle Iscrizioni all'Albo dei trasportatori e dalle Autorizzazioni degli impianti di smaltimento è allegata alla Relazione di fine lavori trasmessa dalla IM.CO. S.p.a. in data 29.11.2007 (prot. prov. 0274957 del 17.12.2007).

Il trasporto dei terreni di bonifica è stato effettuato dalla ditta:

- Settentrionale trasporti S.p.a. con sede in Via Strade Nuove, 3 – Possagno (TV)
Iscrizione Albo n. VE 277/OS del 08.03.2006

L'impianto di smaltimento nel quale sono stati conferiti i terreni è:

- Enki S.r.l. con sede in Pozzolo Formigaro (AL)
Autorizzazione n. 20070048015 del 04.04.2007.

La quantità di terreno conferito presso l'impianto risulta essere di 173.500 Kg.

Tutti i terreni sono stati smaltiti con codice CER 17.05.04.

Vista la documentazione sopra elencata necessaria ai fini del rilascio della certificazione di completamento degli interventi di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06;

Sulla base della relazione tecnica di ARPA ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs. 152/06, *
trasmessa in data 11.01.2008 (prot. prov. 9020 del 14.01.2008)

Data 08 febbraio 2008

Protocollo 274957/2007 Fasc. 10614/07

Pagina 5



Provincia
di Milano

Si evidenzia che:

L'intervento di bonifica è consistito nello scavo, asportazione ed allontanamento del terreno contaminato presso impianti e per mezzo di trasportatori autorizzati. Le attività di bonifica eseguite e completate conformemente al progetto di bonifica approvato ed autorizzato dal Comune di Milano con Autorizzazione n. 206/152 del 23.07.2007, hanno permesso di raggiungere gli obiettivi previsti in relazione all'uso dell'area e alle previsioni di intervento urbanistico.

I referti analitici prodotti dall'U.O. Laboratorio di ARPA e i referti prodotti dal laboratorio di Parte relativi agli accertamenti di collaudo e verifica effettuati mediante prelievo di campioni di terreno su indicazione e controllo ARPA in data 19.09.2007, hanno individuato per i parametri ricercati (IPA e Idrocarburi C>12) il rispetto dei limiti ai sensi della Tabella 1 Col. A D.Lgs. 152/06 (uso residenziale).

IL TECNICO

geom. Roberta Lebiu

IL FUNZIONARIO

Dott.ssa Rosanna Cantore

IL DIRETTORE CENTRALE RISORSE AMBIENTALI

Dott.ssa Cristina Melchiorri

RELATA DI NOTIFICA

A richiesta del Presidente della Provincia di Milano,

Io sottoscritto _____
(Silvia De Simone)

Notificatore, ho notificato un esemplare del presente atto, relativi allegati a:

Ditta IM.CO SPA – Via Guido D'Arezzo 2 00198 ROMA

A MEZZO DEL SERVIZIO POSTALE MI - GORDUSIO
15 APR 2008
II NOTIFICATORE Silvia De Simone

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36

Il Provvedimento non comporta spesa
Immediatamente eseguibile

Numero progressivo informatico: 1778

PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA
ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DI AREA

Arch. Marco Porta

Firmato digitalmente da MARCO PORTA in data 10/09/2020

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36. Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico: 1778

Direzione Bilancio e Partecipate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

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

Non dovuto

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 10/09/2020



SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Adozione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site a Milano in Via Macconago nn. 24-36. Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico 1778/2020.

IL SEGRETARIO GENERALE

Vista la proposta di deliberazione di Giunta comunale indicata in oggetto;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, da ritenersi assorbente della regolarità amministrativa dell'istruttoria e della relativa conformità a legge, dei passaggi procedurali/istruttori condotti e della documentazione propedeutici alla proposta medesima, nonché della verifica preventiva in merito alla sussistenza dei presupposti legittimanti l'approvazione della proposta medesima, ivi compresa la verifica del rispetto di tutti i parametri urbanistici e le funzioni prescritti per la zona B di Recupero 'R 5.6' dalla Variante al P.R.G. del 26/02/1980, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54/08, e dal successivo atto di rettificazione e di correzione degli errori materiali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7/10 ed in particolare dall'allegato n. 12 Tav. 01 "Stralcio Allegato E" e dall'allegato n. 12bis Tav. 02 "Stralcio modalità di intervento", allegati alla medesima deliberazione di C.C. n. 7/2010;

Vista la Relazione Tecnico-Istruttoria allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Giunta comunale (Allegato 1), redatta dal Direttore dell'Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica, la cui conformità a legge è esclusivamente rimessa alla competente funzione dirigenziale;

Vista altresì la dichiarazione contenuta nella sopra citata Relazione Tecnico-Istruttoria allegata alla suddetta proposta di deliberazione di Giunta comunale (Allegato 1), che così recita "si attesta che la presente proposta di P.I.I. è in attuazione della già citata Zona B di recupero 'R 5.6' di cui al P.R.G. del 1980 e s.m.i. e conforme agli strumenti urbanistici generali vigenti";

Dato atto che le previsioni riguardanti gli sviluppi della successiva fase attuativa del Programma Integrato di Intervento esulano dal presente scrutinio di legittimità e sono unicamente ascrivibili alla competente funzione dirigenziale;

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Ragioniere Generale "Non dovuto";

Esprime

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

Nei limiti e per le considerazioni sopra formulate e fermi i successivi provvedimenti di competenza consiliare.

IL SEGRETARIO GENERALE

Dr. Fabrizio Dall'Acqua

Firmato digitalmente da DALL'ACQUA FABRIZIO in data 11/09/2020

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. _976_ DEL 11/09/2020

Letto approvato e sottoscritto

IL Sindaco
Giuseppe Sala
Firmato digitalmente

IL Segretario Generale
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs.267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi. In pari data verrà trasmessa comunicazione, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/2000 ai signori Capigruppo Consiliari.

IL Segretario Generale
Fabrizio Dall'Acqua
Firmato digitalmente