



Comune di
MILANO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 1511 DEL 08/09/2017

SETT. AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE

Numero proposta: 2739

OGGETTO: Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «Montecity-Rogoredo».

Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione, a cura del Sindaco, dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, con effetto di variante urbanistica, a norma dell'art. 6 della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2.

Avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12.

Il provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

L'Anno duemiladiciassette, il giorno otto, del mese di settembre, alle ore 10.20, nella sala giunta del palazzo municipale si è riunita la Giunta Comunale.

Si dà atto che risultano presenti i seguenti n. 10 amministratori in carica:

NOMINATIVO	CARICA	PRESENTE
SALA GIUSEPPE	SINDACO	NO
SCAVUZZO ANNA	VICE SINDACO	SI
COCCO ROBERTA	ASSESSORE	SI
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	ASSESSORE	NO
GRANELLI MARCO	ASSESSORE	SI
GUAINERI ROBERTA	ASSESSORE	SI
LIPPARINI LORENZO	ASSESSORE	SI

MAJORINO PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
MARAN PIERFRANCESCO	ASSESSORE	SI
RABAIOTTI GABRIELE	ASSESSORE	NO
ROZZA MARIA CARMELA	ASSESSORE	SI
TAJANI CRISTINA	ASSESSORE	SI
TASCA ROBERTO	ASSESSORE	SI

Assume la presidenza il Vice Sindaco SCAVUZZO Anna

Partecipa il Segretario Generale DALL'ACQUA Fabrizio

E' altresì presente: Direttore Generale Caporello Arabella - -

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 TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE**

Proposta n. 2739/2017

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DA SOTTOPORRE ALL'ESAME
DELLA GIUNTA COMUNALE**

- OGGETTO -

ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA 4 GIUGNO 2004 TRA IL COMUNE DI MILANO E LA REGIONE LOMBARDIA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO DENOMINATO «MONTECITY-ROGOREDO».

- APPROVAZIONE DELLE LINEE DI INDIRIZZO PER L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALLA SUCCESSIVA PROMOZIONE, A CURA DEL SINDACO, DELL'ATTO MODIFICATIVO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, CON EFFETTO DI VARIANTE URBANISTICA, A NORMA DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 14 MARZO 2003, N. 2.**
- AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI V.A.S. AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 11.3.2005, N. 12.**

**IL PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA
Immediatamente eseguibile**

**II DIRETTORE DELL'AREA
PIANIFICAZIONE TEMATICA E
VALORIZZAZIONE AREE
Arch. Giancarlo Tancredi**

**Visto:
IL DIRETTORE URBANISTICA
Arch. Franco Zinna**

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

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data **19.07.2002** il Sindaco di Milano, con lettera indirizzata al Presidente della Giunta Regionale, aveva promosso la procedura di Accordo di Programma con contestuale richiesta di adesione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 9/1999 e dell'art. 7 della L.R. n. 14/93 (poi art. 6, comma 12, della L.R. n. 2/03), mentre con DGR 04.10.2002 n. 7/10560, pubblicata sul BURL n. 43 del 21.10.2002, Regione Lombardia aderiva alla proposta di Accordo relativa all'approvazione del Programma Integrato di Intervento «Montecity-Rogoredo»;
- in data **4 giugno 2004** veniva sottoscritto tra Comune di Milano e Regione Lombardia l'Accordo di Programma per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «**MONTECITY-ROGOREDO**» e l'adesione del Sindaco all'Accordo veniva ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 05.07.2004;
- in data **28 luglio 2004**, con decreto dell'Assessore regionale al Territorio e Urbanistica per delega del Presidente della Giunta Regionale della Lombardia n. 13322 pubblicato sul BURL n. 34/04, veniva approvato l'Accordo di Programma, determinando i conseguenti effetti di Variante urbanistica; la durata dell'Accordo veniva stabilita in dieci anni dalla data di stipulazione della Convenzione attuativa del Programma Integrato di Intervento;
- obiettivo dell'Accordo (articolo 3.1) era *«la riqualificazione urbana, sotto i profili urbanistico e ambientale, delle aree inserite nell'ambito urbano denominato "Montecity-Rogoredo" mediante la programmazione unitaria e la attuazione coordinata di un insieme di interventi finalizzati all'insediamento di residenza e di funzioni compatibili, di attività terziarie, ricettive, commerciali e di rilevanti interventi infrastrutturali pubblici e di interesse pubblico e di una nuova funzione urbana di interesse strategico, quale il Centro Congressi, secondo le indicazioni del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali di Milano»*;
- rientrava in particolare tra i *«rilevanti interventi infrastrutturali pubblici»* la realizzazione del prolungamento della strada statale Paultese, rispetto al quale l'Accordo dava atto che il Comune di Milano aveva *«inserito nel programma triennale delle opere pubbliche 2003-2005, approvato dal Consiglio Comunale in data 31.3.2003, la realizzazione dei lotti funzionali n. 1 e n. 2»* (articolo 7.3);

Dato atto che:

- con atto a rogito Notaio Mariella (rep.14675/racc.3955) del **16 marzo 2005** veniva sottoscritta la Convenzione tra Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. (MSG anche in rappresentanza delle Società Edison S.p.A. ed U.R.B.E. S.r.l., quest'ultima divenuta proprietaria, per acquisizione in data 21.10.02, in parte delle aree di proprietà di Nuova Immobiliare S.p.A. ed in parte di Sviluppo Linate S.p.A.), Orsola S.r.l. (oggi Esselunga S.p.A., divenuta proprietaria in data 26.06.2003 di parte delle aree di Nuova Immobiliare S.p.A.) e Città 2000 S.r.l., per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, con validità decennale;
- il Programma in particolare prevedeva, come meglio dettagliato nella Relazione Istruttoria - allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato **R/I**):
 - insediamenti integrati per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq. 614.900 - sulla base dell'indice di utilizzazione territoriale UT di 0.64 mq/mq - di cui:
 - a) mq. 586.235 di s.l.p. di competenza della società Milano Santa Giulia s.p.a., destinati a funzioni residenziali, terziarie ricettive, residenziali alberghiere, commerciali e compatibili con la residenza;
 - b) mq. 15.000 di s.l.p. di competenza della società Orsola s.r.l., destinati a funzioni commerciali;
 - c) mq. 13.665 di s.l.p. di competenza del Comune di Milano, destinati a funzione di edilizia residenziale pubblica;
 - aree destinate ad urbanizzazione primaria - comprese le aree destinate al prolungamento della strada "Paultese" - per una superficie complessiva di mq. 215.826;
 - aree destinate ad urbanizzazione secondaria, ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico (*standard*) per complessivi mq. 623.394, di cui mq. 548.496 ceduti o asserviti dal Soggetto Attuatore e mq. 74.898 già di proprietà comunale;
- come meglio dettagliato nella sopra citata Relazione Istruttoria (allegato **R/I**), venivano in tal modo assolti gli obblighi di legge secondo quanto previsto dall'art. 6 della legge regionale 12.4.1999, n. 9 e

dall'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 (nonché in aderenza alle indicazioni di cui al § 228 del *Documento di Inquadramento* all'epoca applicato). Inoltre, al fine di non ridurre la quantità di aree previste per *standard* nei Piani Particolareggiati relativi alle Z.R.U. 1 e 3 in precedenza approvati dal Consiglio Comunale e non attuati, il Soggetto Attuatore si impegnava a realizzare, a propria cura e spese, altre strutture di interesse generale ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.R. n. 9/1999 ("standard qualitativo") ed in particolare un Asilo nido/scuola materna e una RSD (residenza socio sanitaria per persone disabili a gestione privata convenzionata), per arrivare ad una misura di standard conferito complessivamente pari a mq. 712.782,50;

- il Programma prevedeva inoltre, quali standard qualitativi aggiuntivi, a gestione privata convenzionata, la realizzazione:
 - di una residenza temporanea universitaria per mq 52.000 di slp;
 - del Centro Congressi, a cura e spese del Soggetto Attuatore del Programma, per un costo previsto di 62 milioni di euro, quale opera aggiuntiva rispetto alle urbanizzazioni *previste*, finalizzato al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana propri del P.I.I.. La struttura sarebbe stata ceduta gratuitamente al Comune e consegnata secondo la formula "chiavi in mano", con caratteristiche prestazionali definite da uno specifico protocollo tra il Soggetto Attuatore e il Comune stesso;
- il Programma Integrato era suddiviso in quattro Macro Unità di Coordinamento (di seguito anche MUC), ed a partire dal 15.11.2005, data del rilascio del primo titolo abilitativo, e fino a tutto il 2008 la Società Milano Santa Giulia S.p.A. (anche per conto degli altri sottoscrittori della Convenzione) ha avviato e quasi concluso i lavori relativi alla sola parte sud dell'area di intervento coincidente con la Macro Unità di Coordinamento 1, mentre allo stato attuale le MUC 2, 3 e 4 risultano ancora inattuate;
- l'attività di cantiere ha subito una completa interruzione, in quanto l'Autorità Giudiziaria, in data 19 luglio 2010, ha disposto il sequestro preventivo per l'intera area interessata dal P.I.I. Montecity - Rogoredo, a seguito di un rapporto ARPA da cui emergeva la difformità della gestione delle terre escavate rispetto alle previsioni del Piano Scavi e del progetto di bonifica; tale decreto è stato rettificato successivamente in data 26.06.2012 e definitivamente revocato il 24 luglio 2015;

Preso atto che:

- in data 22 gennaio 2014 le società Milano Santa Giulia s.p.a ed Esselunga hanno quindi depositato, presso il Protocollo Comunale (PG 43007/2014), la proposta preliminare di Variante al P.I.I.;
- con tale proposta di Variante, la Società Milano Santa Giulia s.p.a., oltre a ridefinire l'assetto planivolumetrico del Piano e ridistribuire le slp delle funzioni private, ha formalmente richiesto la possibilità di trasferire 57.145 mq di slp, da funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale (RTU=52.000 mq di slp e RSD=5.145 mq di slp) verso funzioni urbane, con conseguente aumento dell'indice di utilizzazione territoriale UT da 0.64 mq/mq fissato dal Programma a 0.70 mq/mq;
- a seguito di preliminare istruttoria effettuata dagli Uffici comunali, fermo restando gli elementi di variante sopra riepilogati, detta proposta di Variante è stata riformulata ed aggiornata dagli Operatori in data 22 aprile 2015 (PG 232157/2015), come riportato nella suddetta Relazione Istruttoria (allegato **R/I**), alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che attiene ai contenuti urbanistici, tecnici ed economici dell'originario Programma Integrato di Intervento e della Variante di che trattasi;

Rilevato come:

- in tema di "VARIANTI AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO", a mente dell'articolo **14.3** dell'Accordo di Programma sottoscritto il **4 giugno 2004**, qualora le modifiche proposte in corso di validità dell'Accordo stesso avessero riguardato "*l'impianto tipologico complessivo, la localizzazione delle funzioni (con esclusione di quelle interne ad ogni singola Unità di Coordinamento progettuale, alle Macro Unità di Coordinamento, e tra le Macro Unità stesse) e delle opere pubbliche ed urbanizzative (ad eccezione delle variazioni delle quali in fase esecutiva è accertata la necessità tecnica)*" ed avessero inciso sugli aspetti urbanistici primari del Programma Integrato di Intervento, di seguito indicati:
 - a. l'individuazione dell'ambito di intervento;
 - b. la determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile;
 - c. la definizione delle funzioni ammissibili e della ripartizione tra di esse della predetta capacità edificatoria;

d. la dotazione di aree a *standard*;

il Collegio di Vigilanza avrebbe disposto, ai fini della relativa approvazione, *"l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo di Programma"*;

- alla luce di quanto stabilito dal Titolo V - Norme Transitorie e Finali - Capo I - Norme Transitorie - delle Norme di Attuazione del **Piano delle Regole** del **Piano di Governo del Territorio** (PGT), in vigore dal 21.11.2012, l'ambito territoriale in questione sia stato ricondotto alla disposizione di cui al punto **3.** dell'art. **31** - **DISCIPLINA DEGLI AMBITI INTERESSATI DA PROVVEDIMENTI APPROVATI ED ADOTTATI** - dove si legge che *"Agli Accordi di Programma già vigenti alla data di adozione del PGT si applicano le previsioni pianificatorie contenute negli Accordi di Programma medesimi sino al loro completamento"*;
- sia nel frattempo entrata in vigore la disposizione contenuta nell'articolo 30, comma 3 bis, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella Legge 9 agosto 2013, n. 98, che ha previsto la proroga di tre anni della validità delle convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31.12.2012, con la conseguenza che la validità decennale della Convenzione attuativa del PII sottoscritta il 16 marzo 2005 deve intendersi prorogata sino al **16 marzo 2018** ed a sua volta la durata dell'Accordo di Programma deve oggi intendersi scadere in pari data;
- l'area di intervento - rimasta in gran parte inattuata - sia quindi ancora oggi sottoposta alle normative dell'ADP 2004 e del PII 2005, allorquando venne recata Variante al Piano Regolatore Generale in allora vigente, con specifico riferimento agli elementi all'epoca costituenti gli aspetti urbanistici primari del Programma Integrato di Intervento;
- d'altro canto, all'interno del contesto dato, rivestano priorità assoluta le operazioni di bonifica dei terreni e tutti gli interventi finalizzati al ripristino ambientale dell'area;

Posto che:

- come sopra richiamato, l'articolo 14 - Varianti al Programma Integrato di Intervento - dell'Accordo individuava al riguardo le competenze del Comune di Milano (comma 1) e del Collegio di Vigilanza (comma 2); fuori dai casi contemplati dai primi due commi, ove le modifiche proposte avessero riguardato l'impianto tipologico complessivo, la localizzazione delle funzioni e delle opere pubbliche ed urbanizzative ed avessero inciso sugli aspetti primari del PII, il Collegio di Vigilanza avrebbe dovuto disporre - ai fini della relativa approvazione - *"l'esperimento delle medesime procedure seguite per la conclusione dell'Accordo"* (comma 3);
- in tal senso ed altresì alla luce dei limiti fissati dal comma 9 dell'articolo 6 - Accordo di Programma - della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2 - Programmazione Negoziata Regionale, a fronte della proposta di variante presentata da Milano Santa Giulia S.p.A. e da Esselunga s.p.a.- valutata favorevolmente in sede di Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma ma allo stesso tempo ritenuta incidente su alcuni aspetti primari del Programma, quali la capacità edificatoria massima ammissibile e la ripartizione della stessa tra le funzioni ammesse - il Collegio di Vigilanza dell'Accordo nella seduta del 21 dicembre 2016 ha disposto *"la promozione dell'atto modificativo dell'Accordo di Programma" nonché "l'avvio del procedimento di variante urbanistica e delle procedure collegate"*;
- da ciò consegue la necessità di promuovere un Atto Modificativo dell'Accordo di Programma del 04.06.2004, con effetto di variante urbanistica, con la conseguente applicazione dell'art. 6 comma 12 della l.r 2/2003 che stabilisce che *«Qualora l'iniziativa dell'accordo di programma non compete alla Regione..., la proposta, sottoscritta dal Sindaco,.....rispettivamente competenti a norma dell'articolo 34 del d.lgs. 267/2000, deve pervenire al Presidente della Giunta regionale con le indicazioni di cui al comma 2»*;
- Come da proposta di Variante esaminata preliminarmente dagli uffici/enti competenti, nei termini sopra illustrati, le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 6 della Legge Regionale n. 2/2003, sono di seguito sinteticamente riportate:
 - quanto alla lettera **a)** - opere, programmi, interventi, obiettivi generali e ambito territoriale, gli elementi sui quali si fonda la proposta vertono essenzialmente:
 1. sulla concentrazione delle funzioni terziarie, commerciali (grandi e medie strutture di vendita, dove si rileva un incremento di mq 60.000 di s.l.p. rispetto agli originari mq 30.000) e di grande attrattività, quali l'Arena per gli spettacoli e le manifestazioni sportive, nelle parti

- centrale e orientale dell'area di trasformazione, a diretto contatto con il sistema di accessibilità delle grandi arterie stradali, a parziale modifica del disegno originario;
2. sulla funzione di interesse generale del Museo per Bambini, nelle parti centrale e occidentale dell'area di trasformazione, a diretto contatto con la città esistente organizzata su Via Bonfadini e Viale Ungheria, a parziale modifica del disegno originario;
 3. oltre alle funzioni residenziali, alla grande struttura di vendita ed al terziario, sugli spazi ai piani terra degli edifici, soprattutto quelli a diretto contatto con le strade urbane, in grado di ospitare le funzioni a servizio del contesto urbano (piccolo commercio, esercizi di vicinato, servizi alla persona, attività per i giovani, start up, attività produttive non nocive, ecc.);
 4. sul grande parco urbano che con la proposta presentata si estende maggiormente, passando da una superficie pari a mq 333.187 ad una superficie pari a mq. 383.530.

Con la proposta di Variante, la Società Milano Santa Giulia S.p.a., oltre a ridefinire l'assetto planivolumetrico del Piano e ridistribuire le s.l.p. delle funzioni private, ha formalmente richiesto la possibilità di trasferire una superficie, pari a 57.145 mq di s.l.p. convenzionale, da funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale (RTU=52.000 mq di s.l.p. e RSD=5.145 mq di s.l.p.) verso funzioni urbane, con conseguente aumento dell'indice di utilizzazione territoriale UT da 0.64 mq/mq, fissato dal Programma, a 0.70 mq/mq.

Essendo nel frattempo venuto meno l'interesse dell'Amministrazione alla realizzazione di una funzione pubblica quale il Centro Congressi, si è reso conseguentemente necessario ridurre le connesse funzioni ricettive. La nuova proposta prevede, pertanto, il trasferimento di parte delle s.l.p. già destinate a funzioni ricettive e delle s.l.p. già destinate a residenza alberghiera (55.780 mq), e di parte delle s.l.p. destinate a funzioni compatibili con la residenza (4.220 mq), verso funzioni commerciali (60.000 mq); per converso, l'Operatore ha proposto quali grandi funzioni attrattive, alternative al Centro Congressi, un'Arena (convenzionata) ed un Museo per Bambini (pubblico); ne consegue il trasferimento di parte delle s.l.p. destinate, dal P.I.I. del 2005, a funzioni compatibili con la residenza (46.220 mq) e terziarie (2.065 mq) verso funzioni residenziali e la richiesta di 57.145 mq di s.l.p. aggiuntiva, pari alla sommatoria delle superfici della RSD e RTU. La proposta di variante prevede insediamenti integrati per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq. 672.045 - sulla base dell'indice UT di 0.70 mq/mq - di cui:

- a) di competenza dell'Operatore privato:
 - circa mq 362.680 di s.l.p. destinati a residenza, di cui circa mq 112.700 in edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17, c. 1 e 18 del D.P.R. n. 380/2001;
 - circa mq 160.700 di s.l.p. destinati ad attività terziarie;
 - circa mq 25.000 di s.l.p. destinati ad attività ricettive;
 - circa mq 90.000 di s.l.p. destinati ad attività commerciali;
 - circa mq 20.000 di s.l.p. destinati a funzioni compatibili con la residenza;
- b) di competenza del Comune di Milano:
 - mq 13.665 di s.l.p. destinati ad interventi di edilizia residenziale pubblica;

Per ulteriori specificazioni, si rinvia a quanto riportato nella suddetta Relazione Istruttoria (allegato "R/I");

- quanto alla lettera **a bis**), in materia di valutazione ambientale strategica, tra le strutture comunali l'*Autorità Procedente* viene indicata nell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree della Direzione Urbanistica mentre l'*Autorità Competente* viene indicata nell'Area Ambiente ed Energia della Direzione Mobilità, Trasporti e Ambiente;
 - quanto alla lettera **b**), viene prevista l'azione integrata della Regione Lombardia e del Comune di Milano, come delineata nella citata Relazione Istruttoria qui allegata sotto "R/I";
 - quanto alla lettera **c**), il termine entro il quale deve essere definito l'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, si reputa debba essere fissato al **16 marzo 2019**, vale a dire entro un anno dalla scadenza dell'Accordo di Programma del 04.06.2004;
 - quanto alla lettera **c bis**), comportando l'Atto modificativo dell'Accordo di Programma Variante urbanistico/territoriale, all'interno della Relazione Istruttoria viene graficamente individuata l'area di intervento che, comunque, risulta invariata rispetto all'Accordo di Programma del 04.06.2004;
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 11, della Legge Regionale n. 2/2003, i contenuti della proposta di Atto Modificativo dell'Accordo di Programma e della correlata variante saranno partecipati alla Città Metropolitana di Milano al fine di consentire la diretta verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente;

Dato atto che:

- il Consiglio del Municipio N. 4 con deliberazione N. 42 del 25 maggio 2017 avente ad oggetto: "DOCUMENTO SU P.I.I. SANTA GIULIA" ha approvato una serie di suggerimenti e di osservazioni sull'assetto dell'ambito, di cui si terrà conto in tutte le successive fasi del processo di formazione degli atti finalizzati all'approvazione dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma del 4 giugno 2004 con effetti di Variante urbanistica;

Ritenuto che:

- debba oggi essere revocata la deliberazione n. 59/2016 assunta dalla Giunta Comunale nella seduta del **22 gennaio 2016** avente ad oggetto <Accordo di Programma tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Montecity-Rogoredo" - Avvio del procedimento di variante e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto superata dal presente provvedimento;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta spesa;

Alla luce dell'esigenza di avviare immediatamente l'iter procedurale al fine di assicurare il rispetto del termine previsto per la definizione dell'Accordo, si propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 , 4° comma d.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visti:

- gli articoli 34, 48, 49, 107 e 134 del d.lgs. 267/2000 e smi;
- la Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27.06.2001;
- l'articolo 6 della Legge regionale 14 marzo 2003, n. 2 "Programmazione negoziata regionale" e smi;
- l'articolo 4 della Legge Regionale Lombardia 11 Marzo 2005, n. 12 per il Governo del Territorio ed i relativi criteri attuativi;
- il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale";
- gli indirizzi generali per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) approvati con D.C.R. 13 Marzo 2007 n. VIII/351 e gli ulteriori adempimenti di disciplina approvati dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. VIII/6420 del 27 dicembre 2007, come modificati da ultimo con Deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 9/761 del 10.11.2010;
- l'articolo 30, comma 3 bis del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella Legge 9 agosto 2013, n. 98, che ha previsto la proroga di tre anni della validità delle convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31.12.2012;
- l'articolo 43 dello Statuto del Comune di Milano;
- il parere di regolarità tecnica espresso, ai sensi dell'articolo 49 del d.lgs. 267/2000 da parte del Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;
- il parere favorevole di legittimità espresso dal Segretario Generale, che si allega alla presente deliberazione quale parte integrante;

DELIBERA

1. di prendere atto di quanto disposto nella seduta del 21 dicembre 2016 dal Collegio di Vigilanza dell'Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra Comune di Milano e Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Montecity - Rogoredo";
2. di revocare, per le motivazioni indicate in premessa la deliberazione n. 59/2016 approvata dalla Giunta Comunale nella seduta del 22 gennaio 2016 avente ad oggetto: <Accordo di Programma tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato "Montecity - Rogoredo" - Avvio del procedimento di variante e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)>;
3. di approvare conseguentemente le linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione a cura del Sindaco dell'Atto Modificativo dell'Accordo di programma con

effetto di Variante urbanistica - a norma dell'art. 6 della legge regionale 14 marzo 2003, n. 2, sulla base degli elementi di cui in premessa e meglio dettagliati nella Relazione Istruttoria (Allegato "R/I");

4. di dare atto che l'atto Modificativo dell' AdP comporterà effetti di variante urbanistica con la conseguente applicazione del disposto dell'art. 34, quinto comma, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
5. di dare avvio, successivamente agli adempimenti di cui ai punti precedenti, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) ai sensi del combinato disposto dell'articolo 4 della Legge Regionale 12/2005 e dei punti 2.1 e 6.2 della D.G.R. 10.11.2010 n. IX/761, allegato 1M;
6. di dare atto che nell'ambito di detto ultimo procedimento:
 - a. l'*Autorità Procedente*, ai sensi dell'articolo 3.1 *ter* della D.G.R. 10.11.2010 n. IX/761, è individuata nella Direzione Urbanistica - Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, del Comune di Milano, con sede in via Bernina n. 12, Milano;
 - b. L'*Autorità Competente*, ai sensi dell'articolo 3.2 della D.G.R. 10.11.2010 n. IX /761, è individuata nella Direzione Mobilità, Trasporti e Ambiente - Area Ambiente ed Energia del Comune di Milano, con sede in Piazza Duomo n. 21, Milano;
 - c. Le suddette Autorità, di concerto tra loro, procederanno poi - mediante successivo provvedimento dirigenziale - ad individuare i Soggetti competenti in materia ambientale, gli Enti territorialmente interessati, i Soggetti funzionalmente interessati e le diverse componenti della cittadinanza interessate, da consultare obbligatoriamente ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 03.04.06 n. 152 e s.m.i., nonché della D.G.R. del 27.12.07 n. VIII/6420 - così come modificata ed integrata dalla D.G.R. del 30.12.09 n. VIII/10971 e dalla D.G.R. del 10.11.10 n. IX/761 - e della circolare applicativa approvata in data 14.12.2010;
7. di dare atto che le modalità di svolgimento della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, le modalità di informazione e comunicazione sono definite secondo il percorso metodologico-procedurale di informazione e di partecipazione del pubblico, di diffusione e pubblicizzazione delle informazioni di cui alla DGR n. VIII/ 6420 del 27.12.07 così come modificata ed integrata dalla DGR n. VIII/10971 del 30.12.09 e dalla DGR 10.11.10 n. IX/761;
8. di prendere atto che il Sindaco di Milano inoltrerà la relativa proposta di Atto Modificativo dell'Accordo di Programma in oggetto - contenente le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 6 della L.R. 2/2003 come elencate in premessa - al Presidente della Giunta Regionale, in conformità a quanto previsto dall'articolo 6, comma 12, della citata Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2;
9. di prendere atto inoltre che il Sindaco di Milano parteciperà il presente provvedimento alla Città Metropolitana di Milano, al fine di consentire - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6, comma 11, della Legge Regionale n. 2/2003, la diretta verifica di compatibilità del progetto di variante urbanistica con gli aspetti di carattere sovracomunale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente;
10. di dare atto che l'Atto modificativo dell'Accordo di Programma sarà approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale, da pubblicarsi sul BURL;
11. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.lgs. 267/2000, per le motivazioni indicate in premessa.

Firmato digitalmente da TANCREDI GIANCARLO, OGGIONI GIOVANNI, MARAN PIERFRANCESCO

**DIREZIONE URBANISTICA
AREA PIANIFICAZIONE TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE
n. 2739/2017**

Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «Montecity-Rogoredo».

- **Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione, a cura del Sindaco, dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, con effetto di variante urbanistica, a norma dell'art. 6 della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2.**
- **Avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12.**

**Il provvedimento non comporta spesa.
Immediatamente eseguibile.**

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Settembre 2017

1. LA VICENDA URBANISTICA

In data 27 settembre 2000, la Società Nuova Immobiliare S.p.A. (successivamente divenuta Progetto Montecity S.p.A. e ora Milano Santa Giulia S.p.A.) aveva presentato al Comune di Milano - anche per conto delle Società Sviluppo Linate S.p.A., Città 2000 S.p.A. ed Edison S.p.A. - una proposta di Programma Integrato di Intervento, ai sensi della Legge Regionale n. 9/99, ed in aderenza alle indicazioni di cui al "Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali" concernente aree ricadenti nell'ambito urbano denominato «Montecity-Rogoredo», della superficie complessiva pari a mq 1.111.573 di cui:

- mq 1.012.318 di proprietà o nella disponibilità delle Società proponenti;
- mq 99.255 di proprietà del Comune di Milano;

con richiesta di Variante urbanistica, finalizzata alla riqualificazione delle stesse aree, già occupate dagli stabilimenti *Montecatini-Edison* (nella vasta porzione a nord, nel tempo denominata Montecity) e dalle acciaierie *Redaelli* (area sud-ovest, attigua al nucleo storico di Rogoredo), all'epoca classificate come siti industriali in base al PRG.

Il *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali* - approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 5 giugno 2000 alla luce della citata Legge Regionale - aveva inserito le aree di Rogoredo Montecity fra quelle ritenute di interesse strategico (nelle quali intervenire nel breve e medio termine), così definendole:

«Aree di grande potenzialità di trasformazione inserite nel sistema sud-ovest della città per le quali è auspicabile un intervento unitario di riqualificazione che consenta il recupero di ampie parti di territorio caratterizzate da impianti industriali dismessi e dalla necessità di una riconnessione infrastrutturale e urbana con i quartieri al contorno e più in generale con le parti urbanizzate e non dei comuni contermini. L'area riveste una importanza strategica particolare in quanto caratterizzata da elevata accessibilità: stazione ferroviaria, linea metropolitana, prevista stazione di porta dell'alta velocità, prossimità con l'aeroporto di Linate e con il sistema viabilistico tangenziale e autostradale» (§ 166)

e aveva individuato i seguenti obiettivi di sviluppo:

«L'obiettivo principale da raggiungere per questa parte di città è costituito dalla realizzazione di rilevanti funzioni di interesse pubblico e infrastrutturale quali il Centro Congressi, un grande parco di livello urbano e il prolungamento della strada statale Paulllese, unitamente alla previsione di realizzazione di nuovi insediamenti polifunzionali e ad una forte caratterizzazione residenziale. Un insieme di funzioni sufficientemente ricco e articolato per trasformare il carattere periferico attuale e garantire una migliore saldatura tra città consolidata e nuove espansioni. La qualità della proposta progettuale dovrà garantire una forte connotazione unitaria di disegno urbano in funzione soprattutto della prevista funzione congressuale e del possibile insediamento di attività economiche e di servizi all'impresa. E' inoltre auspicabile la presenza di adeguate capacità ricettive, di servizi congressuali e turistici e di attività culturali, uffici, luoghi di ristoro e ricreativi nonché di spazi commerciali in misura adeguata. L'integrazione fra le attività sopraindicate avrà come elemento portante di continuità le aree a verde attrezzate e le aree a parco urbano» (§ 167).

In seguito all'istruttoria effettuata, la proposta di P.I.I. era risultata ammissibile ai sensi della Legge Regionale n. 9/99 e conforme agli indirizzi ed alle regole stabilite dal *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali*.

2. L'ITER DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Poiché il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) avrebbe comportato Variante al P.R.G., ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della Legge Regionale n. 9/99, con deliberazione n. 1723 del 25.06.2002 la Giunta Comunale (anche alla luce delle indicazioni espresse dal Consiglio di Zona 4) approvava la proposta di Programma secondo quanto previsto dal *Documento di Inquadramento*, in vista della promozione della procedura di Accordo di Programma presso la Regione Lombardia a cura del Sindaco, ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/00.

In data 19.07.2002 il Sindaco di Milano, con lettera indirizzata al Presidente della Giunta Regionale, promuoveva la procedura di Accordo di Programma con contestuale richiesta di adesione, ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 9/1999 e dell'art. 7 della L.R. n. 14/93 (poi art. 6, comma 12, della L.R. n. 2/03). Con DGR 04.10.2002 n. 7/10560, pubblicata sul BURL n. 43 del 21.10.2002, Regione Lombardia aderiva alla proposta di Accordo relativa all'approvazione del Programma Integrato di Intervento.

Al termine dell'iter procedimentale, con deliberazione n. 1238 del 01.06.2004, la Giunta Comunale - ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 - aveva approvato l'ipotesi di AdP, tra Regione Lombardia e

Comune di Milano, per l'attuazione del P.I.I., in Variante al PRG, come previsto dall'art. 9 della Legge regionale n. 9/99, modificata dalla Legge regionale n. 3/2004.

L'Accordo di Programma veniva sottoscritto in data 4 giugno 2004 e l'adesione del Sindaco all'Accordo veniva ratificata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 37 del 05.07.2004; in data 28.07.2004, con Decreto n. 13322 dell'Assessore al Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, pubblicato sul BURL n. 34/04, veniva definitivamente approvato l'Accordo di Programma, determinando i conseguenti effetti di Variante urbanistica.

3. LE PREVISIONI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

Il Programma Integrato di Intervento «Montecity-Rogoredo» prevedeva:

- insediamenti integrati per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq. 614.900 - sulla base dell'indice UT di 0.64 mq/mq - di cui:
 - a) di competenza dell'Operatore privato:
 - mq 257.220 di s.l.p. destinati a residenza, di cui una quota di almeno mq 65.894 (25,6%) da convenzionare ai sensi degli artt. 17, c. 1 e 18 del D.P.R. n. 380/2001;
 - mq 162.785 di s.l.p. destinati ad attività terziarie;
 - mq 73.280 di s.l.p. destinati ad attività ricettive;
 - mq 30.000 di s.l.p. destinati ad attività commerciali;
 - mq 70.450 di s.l.p. destinati a funzioni compatibili con la residenza;
 - mq 7.500 di s.l.p. destinati a residenza alberghiera.
 - b) di competenza del Comune di Milano:
 - mq 13.665 di s.l.p. destinati ad interventi di edilizia residenziale pubblica;
- aree destinate ad urbanizzazione primaria - comprese le aree destinate al prolungamento della strada "Paulllese" - per una superficie complessiva di mq 215.826.
- aree destinate ad urbanizzazione secondaria, ad infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico (*standard*) per complessivi mq 623.394.

Venivano così assolti gli obblighi di legge secondo quanto previsto dall'art. 6 della legge regionale 12.4.1999 n. 9 e dall'art. 22 della legge regionale 15.4.1975 n. 51 ed in aderenza alle indicazioni di cui al § 228 del *Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali* richiamato nelle premesse (mq 623.394 reperiti > mq. 590.723 dovuti).

Peraltro, al fine di non ridurre la quantità di aree previste per standard nei Piani Particolareggiati relativi alle Z.R.U. 1 e 3 in precedenza approvati dal Consiglio Comunale e non attuati, complessivamente pari a mq 687.962 e quindi superiori di mq 64.568 rispetto allo standard complessivo di P.I.I., il Soggetto Attuatore si impegnava a realizzare, a propria cura e spese, altre strutture di interesse generale ai sensi dell'art. 6, comma 5, della L.R. n. 9/1999 ("standard qualitativo"), e precisamente:

a) Asilo nido/scuola materna (realizzazione a cura dell'operatore e cessione gratuita al Comune di Milano)	€ 2.018.000 mq 17.653,75
b) RSD (residenza socio sanitaria per persone disabili (a gestione privata convenzionata)	€ 8.200.000 mq 71.734,75
Totale	€ 10.218.000 mq 89.388,50

Secondo quanto stabilito dal Documento di Inquadramento, la superficie corrispondente al costo di tali strutture risultava da apposito calcolo effettuato in base al valore di monetizzazione di € 114,31/mq, stabilito dalla deliberazione del Consiglio Comunale in data 10.2.1997 n. 9 per la zona n. 39 (Forlanini - Mecenate), come aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale in data 8.4.2003 n. 816 (€ 10.218.000,00/€ 114,31 = mq 89.388,5). In tal modo, veniva raggiunta la misura di *standard* conferito complessivamente pari a mq 712.782,50.

Erano inoltre previsti:

- **Standard qualitativo aggiuntivo**, a gestione privata convenzionata: residenza temporanea universitaria per mq 52.000 (dove, applicando le medesime modalità di calcolo, € 63.603.250 = mq 556.410);

- realizzazione del **Centro Congressi** (definito «nuova funzione urbana di rilevanza strategica»), a cura e spese del Soggetto Attuatore del programma, per un costo previsto di € 62.000.000,00 (mq 32.000 di s.l.p., oltre a mq 32.000 di parcheggi interrati di servizio) quale opera aggiuntiva rispetto alle urbanizzazioni, oneri e contributi sotto precisati, finalizzata al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione urbana propri del P.I.I.. La struttura sarebbe stata ceduta gratuitamente al Comune e consegnata secondo la formula “*chiavi in mano*”, con caratteristiche prestazionali definite da uno specifico protocollo tra il Soggetto Attuatore e il Comune stesso;
- **Contributi** economici dell’Operatore al Comune di Milano per complessivi € 21.312.940,35 per l’esecuzione di interventi urbanizzativi di competenza comunale:
 - € 1.597.198,29 per il recupero della scuola materna comunale di Via Sordello;
 - € 4.996.720,50 per la realizzazione del sottopasso Toffetti;
 - € 10.845.594,82 per la realizzazione della tranvia di collegamento fra la stazione Rogoredo
- Centro Congressi e V.le Ungheria;
 - € 3.873.426,74 per la realizzazione dello svincolo Mecenate/ Bonfadini/Tang. Est.

Dalla *Relazione Economica* allegata all’Accordo 2004, emergeva in particolare che da parte del Soggetto Attuatore sarebbero stati sostenuti i seguenti costi:

a)	per Urbanizzazione primaria	€ 25.227.845,49
b)	per Urbanizzazione secondaria	€ 59.768.997,56
c)	per parcheggi interrati pubblici e di uso pubblico	€ 37.911.938,93

4. L’ATTUAZIONE DEL P.I.I.

Occorre premettere che l’area di intervento, ad oggi, è ancora sottoposta alle normative dell’ADP 2004 e del PII 2005, per quanto di seguito esposto.

In considerazione della validità decennale dell’Accordo la scadenza risultava fissata per il **16 marzo 2015**.

Nel frattempo, l’entrata in vigore della disposizione contenuta nell’articolo 30, comma 3 bis, del D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, nella Legge 9 agosto 2013, n. 98, ha previsto la proroga di tre anni della validità delle convenzioni urbanistiche stipulate sino al 31.12.2012. Conseguentemente, la validità decennale dell’AdP e della Convenzione attuativa del PII, sottoscritta il **16 marzo 2005**, deve intendersi prorogata sino al **16 marzo 2018**. Inoltre, in considerazione del sequestro quinquennale delle aree e del conseguente legittimo impedimento che la Società ha avuto nell’operare sulle stesse, il Collegio di Vigilanza valuterà la necessità di prorogare - prima della data del 16 marzo 2018 - la validità dell’Accordo e della Convenzione attuativa sino al **16 marzo 2023**.

In particolare, con atto a rogito Notaio Mariella (rep.14675/racc.3955) del **16.03.2005** veniva sottoscritta la Convenzione tra Comune di Milano, Milano Santa Giulia S.p.A. (MSG anche in rappresentanza delle Società Edison S.p.A. ed U.R.B.E. S.r.l., quest’ultima divenuta proprietaria, per acquisizione in data 21.10.02, in parte delle aree di proprietà di Nuova Immobiliare S.p.A. ed in parte di Sviluppo Linate S.p.A.), Orsola S.r.l. (oggi Esselunga, divenuta proprietaria in data 26.06.2003 di parte delle aree di Nuova Immobiliare S.p.A.) e Città 2000 S.r.l., per l’attuazione del Programma Integrato di Intervento relativo alle aree site in località «Montecity – Rogoredo».

Con successivo atto a rogito Notaio Marchetti (rep. N. 3056/racc. 1514) del 02.08.2007 veniva sottoscritta la Convenzione tra Comune di Milano e Milano Santa Giulia S.p.A., al fine di formalizzare la cessione delle aree al Comune previste con la Convenzione del 16.03.2005.

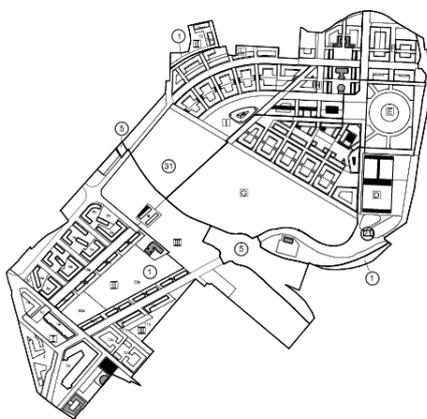
A partire dal 15.11.2005, data del rilascio del primo titolo abilitativo, e fino a tutto il 2008 la Società Milano Santa Giulia S.p.A. (anche per conto degli altri sottoscrittori della convenzione) ha avviato e quasi concluso i lavori relativi alla parte sud dell’area di intervento individuata quale Macro Unità di Coordinamento 1, oltre ad aver corrisposto il contributo, pari ad € 1.597.198,29, per il recupero della scuola materna comunale di Via Sordello, come previsto dall’art. 9.9 della convenzione attuativa. Si precisa che il Programma del 2005 era suddiviso in quattro Macro Unità di Coordinamento (di seguito anche MUC), di cui, allo stato attuale, le MUC 2, 3 e 4 sono ancora da realizzare, come meglio rappresentato nella figura sotto riportata.



Occorre qui sottolineare come l'attività di cantiere abbia subito una completa interruzione, in quanto l'Autorità Giudiziaria in data 19 luglio 2010 ha disposto il sequestro preventivo per l'intera area interessata dal P.I.I. Montecity - Rogoredo, essendo emersa dal rapporto ARPA, inoltrato a seguito dei controlli effettuati, la difformità della gestione delle terre di scavo rispetto alle previsioni del Piano Scavi e del progetto di bonifica. Tale decreto è stato rettificato successivamente in data 26.06.2012 e definitivamente revocato il 24 luglio 2015.

5. CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI VARIANTE 2014 - 2015

In considerazione del sopraggiunto sequestro preventivo delle aree e delle mutate condizioni del mercato immobiliare, la Società Milano Santa Giulia ha ritenuto opportuno formalizzare all'Amministrazione comunale una proposta di Variante per l'intero ambito nord dell'area di intervento, individuato - nel PII del 2005 - con le MUC 2, 3 e 4 poi rinominato nell'attuale proposta di Variante con le MUC 5, 21 e 31, come individuato nella figura sotto riportata:



31	Perimetro della Macro Unità di Coordinamento
G	Perimetro dell'Unità di Coordinamento progettuale

Il perimetro dell'area di intervento, così come individuato nell'Accordo di Programma del 2004, viene interamente riconfermato nella proposta di Variante presentata nel 2014, come da figura sotto riportata.



con la proposta preliminare di Variante presentata il 22 gennaio 2014 e ricevuta in atti comunali PG 43007/2014, la Società Milano Santa Giulia s.p.a. ed Esselunga s.p.a, oltre a ridefinire l'assetto planivolumetrico del Piano e ridistribuire le s.l.p. delle funzioni private, hanno formalmente richiesto la possibilità di trasferire una superficie, pari a *57.145 mq di s.l.p. convenzionale*, da funzioni pubbliche e di interesse pubblico o generale (RTU=52.000 mq di s.l.p. e RSD=5.145 mq di s.l.p.) verso funzioni urbane, con conseguente aumento dell'indice di utilizzazione territoriale UT da 0.64 mq/mq, fissato dal Programma, a 0.70 mq/mq.

Le funzioni urbane proposte nella variante, a differenza di quelle pubbliche e di interesse pubblico previste dalla dal Piano (residenza temporanea universitaria e residenza socio sanitaria per disabili) sono computate nella s.l.p., quindi portano all'incremento dell'indice edificatorio da 0,64 a 0.70 mq/mq, pur, in realtà, non implicando incrementi volumetrici del Piano. La richiesta di funzioni urbane private vede tra le principali motivazioni la necessità di mantenere l'equilibrio economico-finanziario del Piano, in parte alterato dall'aggravio dei costi di bonifica e dai ritardi di attuazione provocati dal sequestro delle aree.

Inoltre, l'Operatore, con la sottoscrizione della Convenzione del 2005, si era impegnato a realizzare opere pubbliche e infrastrutture per circa € 258.730 milioni, tra cui:

- una RSD - residenza socio sanitaria per persone disabili (s.l.p. 5.145 mq);
- una RTU - residenza temporanea universitaria (s.l.p. 52.000 mq);
- un Centro Congressi con annesse funzioni ricettive a supporto della funzione pubblica (mq 32.000 di s.l.p.).

In sintesi, i contenuti planivolumetrici della proposta di Variante si possono così riepilogare:

- essendo venuto meno l'interesse dell'Amministrazione alla realizzazione di una funzione pubblica quale il Centro Congressi, si è reso conseguentemente necessario ridurre le connesse funzioni ricettive. La nuova proposta prevede, pertanto, il trasferimento di parte delle s.l.p. già destinate a funzioni ricettive e delle s.l.p. destinate a residenza alberghiera (55.780 mq), e di parte delle s.l.p. destinate a funzioni compatibili con la residenza (4.220 mq), verso funzioni commerciali (60.000 mq);

- per converso, l'Operatore ha proposto quali grandi funzioni attrattive, alternative al Centro Congressi, un'Arena (convenzionata) ed un Museo per Bambini (pubblico);
- trasferimento di parte delle s.l.p. destinate, dal P.I.I. del 2005, a funzioni compatibili con la residenza (46.220 mq) e terziarie (2.065 mq) verso funzioni residenziali;
- richiesta di 57.145 mq di s.l.p. aggiuntiva, pari alla sommatoria delle superfici della RSD e RTU, non ritenute strettamente necessarie al Piano, da destinare a funzione residenziale.

Inoltre:

- la concentrazione delle funzioni terziarie, commerciali (grandi e medie strutture di vendita, dove si rileva un incremento di mq 60.000 di s.l.p. rispetto agli originari mq 30.000) e di grande attrattività, quali l'Arena per gli spettacoli e le manifestazioni sportive, nelle parti centrale e orientale dell'area di trasformazione, a diretto contatto con il sistema di accessibilità delle grandi arterie stradali, a parziale modifica del disegno originario;
- la funzione di interesse generale del Museo per Bambini, nelle parti centrale e occidentale dell'area di trasformazione, a diretto contatto con la città esistente organizzata su Via Bonfadini e Viale Ungheria, a parziale modifica del disegno originario;
- alle funzioni residenziali, alla grande struttura di vendita ed al terziario si sommano spazi ai piani terra degli edifici, soprattutto quelli a diretto contatto con le strade urbane, in grado di ospitare le funzioni a servizio del contesto urbano (piccolo commercio, esercizi di vicinato, servizi alla persona, attività per i giovani, start up, attività produttive non nocive, ecc.);
- il grande parco urbano che con la proposta presentata si estende maggiormente, passando da una superficie pari a mq 333.187 ad una superficie pari a mq. 383.530.

In data 16.04.2014 è stata indetta una riunione intersettoriale per la presentazione della nuova proposta. Successivamente, sono stati convocati Tavoli tematici di approfondimento, al fine di condividere gli aspetti progettuali con Enti e Settori comunali competenti, verificare la proposta di Variante sia dell'ambito nord dell'area di intervento, sia la restante parte dell'ambito Sud non ancora realizzata.

Fermo restando gli elementi di variante sopra riepilogati, in esito alle indicazioni/prescrizioni emerse dai Tavoli sopra richiamati, in data 22.04.2015, in atti comunali n. 232157/2015, le Società Milano Santa Giulia S.p.A. ed Esselunga S.p.A., accogliendo in parte quanto richiesto dai Settori, hanno provveduto a trasmettere la proposta di Variante riformata, impegnandosi a recepire, per quanto possibile, le restanti prescrizioni/indicazioni nella successiva fase di progettazione a seguito di maggiori approfondimenti tecnici.

L'Amministrazione, a seguito della presentazione del 22.04.2015, ed al fine di chiudere l'istruttoria preliminare, ha convocato per il 23.11.2015 la Conferenza dei Servizi per la formalizzazione dei pareri da parte degli Enti/Settori dell'Amministrazione comunale competenti. La Conferenza dei Servizi tenutasi in pari data ha espresso parere favorevole alla proposta di variante presentata, fornendo prescrizioni/indicazioni da recepire nel prosieguo dell'istruttoria.

La proposta di variante, valutata dagli Uffici per quanto sopra esposto, prevede:

- insediamenti integrati per una s.l.p. (superficie lorda di pavimento) complessiva pari a mq. 672.045 - sulla base dell'indice UT di 0.70 mq/mq - di cui:
 - a) di competenza dell'Operatore privato:
 - circa mq 362.680 di s.l.p. destinati a residenza, di cui circa mq 112.700 in edilizia convenzionata ai sensi degli artt. 17, c. 1 e 18 del D.P.R. n. 380/2001;
 - circa mq 160.700 di s.l.p. destinati ad attività terziarie;
 - circa mq 25.000 di s.l.p. destinati ad attività ricettive;
 - circa mq 90.000 di s.l.p. destinati ad attività commerciali;
 - circa mq 20.000 di s.l.p. destinati a funzioni compatibili con la residenza;
 - b) di competenza del Comune di Milano:
 - mq 13.665 di s.l.p. destinati ad interventi di edilizia residenziale pubblica;

L'Amministrazione, parallelamente al lavoro svolto dai propri uffici, ha richiesto formalmente la convocazione della Segreteria Tecnica dell'Accordo di Programma, al fine di verificare congiuntamente a Regione Lombardia sia la durata e validità dell'Accordo (art. 17.4), alla luce degli elementi di natura normativa sopravvenuti, sia la proposta di Variante presentata dall'Operatore in data 22 gennaio 2014 e successivamente integrata in data 22 aprile 2015.

Per la verifica della proposta di Variante e del procedimento di assoggettabilità, la Segreteria Tecnica si è riunita nelle date del 06.10.2015, 03.02.2016, 09.09.2016, 06.12.2016 e 16.12.2016 e, conclusa la fase istruttoria, in data 21.12.2016, ha convocato il Collegio di Vigilanza per la presa d'atto dei contenuti della nuova proposta presentata. il Collegio di Vigilanza dell'Accordo nella seduta del 21 dicembre 2016

ha disposto "la promozione dell'atto modificativo dell'Accordo di Programma" nonché "l'avvio del procedimento di variante urbanistica e delle procedure collegate".

Va precisato che ad oggi le opere di cui all'art. 9.9 ed all'art. 12, al netto del contributo posto a carico dell'Operatore, non trovano copertura finanziaria nel bilancio comunale, pertanto, la realizzazione delle stesse sarà subordinata al reperimento delle risorse generate dal Piano.

Previe verifiche da parte dei Settori dell'Amministrazione, nella proposta di Variante presentata resta fermo l'interesse a realizzare sia le opere previste all'art. 9.9 della convenzione del 2005 (Metrotranvia, Svincolo Mecenate, Sottopasso Toffetti), sia quanto previsto dall'art. 12 - SS Paullese II lotto - della convenzione medesima. Volendo reperire le risorse all'interno del Piano, pertanto, solo a conclusione della fase istruttoria, i Settori dell'Amministrazione competenti valuteranno quali opere considerare prioritarie e quali differire rispetto all'attuazione del PII.

Si precisa che il Consiglio del Municipio N. 4 con deliberazione n. 42 del 25 maggio 2017 avente ad oggetto: "DOCUMENTO SU P.I.I. SANTA GIULIA" ha approvato una serie di suggerimenti e di osservazioni sull'assetto dell'ambito, di cui si terrà conto in tutte le successive fasi del processo di formazione degli atti finalizzati all'approvazione dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma con effetti di variante urbanistica del 4 giugno 2004.

6. MODIFICHE AGGIUNTIVE

Ad integrazione di tutto quanto detto circa gli elementi essenziali della Variante proposta si rileva che:

- l'art. 4 della Convenzione del 2005, disciplina la "Cessione di Aree per interventi di edilizia residenziale pubblica e realizzazione di servizi tecnologici". In particolare, con specifico riferimento al comma 4, il Comune di Milano si impegnava a concedere gratuitamente, con apposito atto, a Milano Santa Giulia S.p.A. il diritto di superficie trentennale, eventualmente rinnovabile, sull'area oggi identificata al Fg. 588 mapp. 80 del NCT. Detta area, unitamente all'area confinante di proprietà di Milano Santa Giulia S.p.A. - censita al Fg. 588 mapp. 82 -, è stata concessa dalla stessa a AEM Distribuzione Gas e calore in diritto di superficie trentennale con atto a rogito notaio Marchetti (rep. n. 4336/racc. n. 2252) del 28.07.2008, per la realizzazione di una centrale termica. A seguito di sopraggiunte esigenze (sviluppo del PII Merezzate e ottimizzazione delle aree destinate ad impianti tecnologici), l'Amministrazione comunale sta valutando, con la rimodulazione dell'AdP, la possibilità di delocalizzare la centrale termica, di cui sopra, sull'area adiacente la centrale elettrica - fronte SS Paullese -, identificata al Fg. 589 mappali 81 e 93 del NCT, previe verifiche di compatibilità tecnico/ambientali;
- con atto a rogito Notaio Marchetti (rep. N. 3056/racc. 1514) del 02.08.2007 veniva sottoscritta una Convenzione tra il Comune di Milano e Milano Santa Giulia S.p.A., per la cessione gratuita al Comune delle aree previste dalla Convenzione del 2005. L'art. 4 di tale Convenzione determinava il trasferimento della proprietà con effetto immediato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del Cod. Civ., ed autorizzava il soggetto attuatore ad occupare le aree sino alla completa esecuzione, collaudo e certificazione delle opere poste a suo carico.

In considerazione della subentrante disposizioni normative in tema di "Invarianza Idraulica" e del nuovo, adiacente, sviluppo urbanistico di Cascina Merezzate, la porzione di area prospiciente il lotto di intervento, identificata al Fg 588 mappale 98 del NCT, si rende funzionale alla realizzazione di un manufatto per l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle strade pubbliche. Fermo restando il perimetro dell'area di intervento previsto dall'Accordo di Programma, diversamente da quanto disciplinato all'art. 4 della Convenzione del 2007 ed esperite le opportune verifiche rispetto al Piano di Bonifica in essere, l'Amministrazione comunale procederà - mediante apposito verbale - alla presa in consegna dell'area ed al contestuale trasferimento alla società Investire SGR, soggetto attuatore del P.I.I. Merezzate, per la realizzazione del manufatto idraulico e la conseguente sistemazione a verde dell'area, secondo le previsioni del PII Milano Santa Giulia.

7. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

La Segreteria Tecnica ha avviato le attività finalizzate all'approfondimento degli aspetti ambientali, con particolare riferimento alle procedure di assoggettabilità della proposta di Variante a Valutazione Ambientale Strategica e successiva Valutazione di Impatto Ambientale.

A tal fine si sono svolte consultazioni e incontri con i rappresentanti di Regione Lombardia e Settori del Comune di Milano, volti allo screening preliminare delle tematiche ambientali e procedurali in ordine alla Valutazione che avrà come oggetto l'ipotesi di Variante.

La normativa prevede che la determinazione della necessità o meno di sottoporre un programma o piano a valutazione ambientale non può che discendere da un accertamento preliminare, affidato alla responsabilità dell'Autorità procedente.

Poiché la proposta di Variante «*non determina l'uso di piccole aree a livello locale*» né si configura come "modifica minore" così come definito dalla DGR n.IX/761 allegato 1M, punto 2.1, si è reso necessario assoggettare il Piano a procedura di VAS. Inoltre ai sensi della medesima DGR, il P.I.I. costituisce quadro di riferimento per progetti da sottoporre a verifica VIA e/o VIA.

Funzionari Referenti:

Responsabile dell'Unità Tecnica Pianificazione ERS
Arch. Francesca Gatto

Responsabile dell'Unità Amministrativa
Dott. Marco Contini

II DIRETTORE DELL' AREA
Arch. Giancarlo Tancredi

Firmato digitalmente

Firmato digitalmente da TANCREDI GIANCARLO in data 08/09/2017

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:
Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «Montecity-Rogoredo».

Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione, a cura del Sindaco, dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, con effetto di variante urbanistica, a norma dell'art. 6 della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2.

Avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12.

Il provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico: 2739/2017

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

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE
TEMATICA E VALORIZZAZIONE AREE
Arch, Giancarlo Tancredi

Firmato digitalmente da TANCREDI GIANCARLO in data 08/09/2017,



Comune di MILANO

SEGRETERIA GENERALE

Oggetto: Accordo di Programma sottoscritto in data 4 giugno 2004 tra il Comune di Milano e la Regione Lombardia per l'attuazione del Programma Integrato di Intervento denominato «Montecity-Rogoredo».

Approvazione delle linee di indirizzo per l'avvio del procedimento finalizzato alla successiva promozione, a cura del Sindaco, dell'Atto Modificativo dell'Accordo di Programma, con effetto di variante urbanistica, a norma dell'art. 6 della Legge Regionale 14 marzo 2003, n. 2.

Avvio del procedimento di V.A.S. ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale 11.3.2005, n. 12.

Il provvedimento non comporta spesa.

Immediatamente eseguibile.

Numero progressivo informatico 2739/2017.

IL SEGRETARIO GENERALE

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

Preso atto che la proposta di deliberazione è stata sottoscritta dai Dirigenti competenti;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso sulla proposta di deliberazione in oggetto dal Direttore dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree, da ritenersi assorbente della regolarità dell'istruttoria, dei passaggi procedurali e della documentazione propedeutici alla proposta medesima, della regolarità e legittimità amministrativa;

Esprime

PARERE DI LEGITTIMITA' FAVOREVOLE

Milano, 8 settembre 2017

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Fabrizio Dall'Acqua

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA MUNICIPALE N. _1511_ DEL 08/09/2017

Letto approvato e sottoscritto

**IL Vice Sindaco
Anna Scavuzzo
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**