

COMUNE DI MILANO

P.I.I. ENEL PORTA VOLTA

VIA CERESIO 7/9, VIA BRAMANTE 49, VIA PROCACCINI 1/3

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
approvato con delibera del C.C.n.47 del 26.09.2011
L.R. 11 Marzo 2005 n.12 e s.m.i.



L'AMMINISTRAZIONE

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA

AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

ALLEGATO ALLA DETERMINAZIONE

DIRIGENZIALE P.G. 322632 N. 13/2017

COMPOSTO DA PAG. 6

IL DIRETTORE DI AREA

Arch. Marco Porta

COMUNE DI MILANO
DIREZIONE URBANISTICA

PG 313135/2017

Del 06/07/2017 11:29:56

IPV SRL

(S) PROT. AREA PIANIFICA

06/07/2017

LA PROPRIETA'

IMMOBILIARE PORTA VOLTA S.r.l.

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Massimo C. BODINI



ADI - ASSOCIAZIONE DISEGNO INDUSTRIALE

SOLIDARNOSC PROCACCINI Soc. Coop.

NEXITY Milano Porta Volta S.r.l.

SELAM S.r.l.

MEDIOCREDITO ITALIANO S.p.A.

ING LEASE S.p.A.

DSQUARED2 RE S.r.l.

ORANGE S.r.l.

Prof. Arch. Giancarlo PEROTTA



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA (INTEGRAZIONE)

DATA	AGGIORNAMENTO	NUMERO TAVOLA	SCALA
LUGLIO 2016	LUGLIO 2017	A bis	.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSE

La presente variante riguarda il Programma Integrato di Intervento (di seguito per brevità il "PII") relativo alle aree di Via Ceresio 7/9, Via Bramante 49 e Via Procaccini 1/3, adottato in forza della delibera del Consiglio comunale n. 8 in data 3 marzo 2011 ed approvato in forza della delibera del Consiglio comunale n. 47 in data 26 settembre 2011, per l'attuazione del quale in data 5 dicembre 2011 è stata stipulata la convenzione rep. n. 70760/racc. n. 44193 a rogito notaio Massimo Napolitano.

A distanza di 3 anni e mezzo dall'approvazione del PII e nelle more della sua attuazione è intervenuta la sentenza n. 1315 del 12.3.2015, mediante la quale il Consiglio di Stato, in accoglimento del ricorso in appello presentato dai signori Marone e Turo, ha disposto, a causa di un vizio di procedura, l'annullamento delle delibere consiliari in forza delle quali il PII stesso era stato adottato e poi approvato.

Tenuto conto dei contenuti della predetta sentenza ed onde darvi esecuzione, con determina dirigenziale n. 16/2015 del 26.3.2015 (pubblicata all'Albo Pretorio dal 26.3.2015 al 10.4.2015) il Comune ha disposto di *"avviare formalmente il procedimento di pianificazione attuativa dell'ambito riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3 in attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente, già oggetto di Programma Integrato di Intervento, in esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato n. 1315/15 che ha annullato il suddetto Programma Integrato"*.

A seguito dell'avvio del predetto procedimento, con atto P.G. 429047/2015 del 30.7.2015 e successive integrazioni, i soggetti interessati hanno rinnovato l'istanza di approvazione del PII annullato riguardante le aree di via Ceresio 7/9, via Bramante 49, via Procaccini 1/3, aggiornando ed integrando la documentazione di rito a suo tempo presentata.

In particolare, al programma allegato all'istanza di cui sopra erano stati apportati alcuni piccoli correttivi e modifiche la cui necessità era emersa in sede di attuazione delle previsioni del PII.

In accoglimento dell'istanza 30 luglio 2015, così come successivamente integrata, con deliberazione n. 1604 del 18 settembre 2015 la Giunta Comunale ha adottato un programma integrato di intervento avente sostanzialmente i medesimi contenuti del PII approvato nel 2011.

Nelle more del predetto procedimento, con sentenza n. 82 del 14 gennaio 2016, il Consiglio di Stato, prendendo atto delle rinunce formulate dai ricorrenti, ha annullato la sentenza di cui sopra, provocando in tal modo la reviviscenza del PII.

Alla luce di quanto accaduto si versa oggi nella situazione per la quale, riguardo il medesimo ambito cittadino, è vigente uno strumento urbanistico attuativo ed è in itinere un altro, sostanzialmente analogo, strumento urbanistico.

Posto che tale situazione non potrà che trovare il proprio epilogo mediante la revoca della delibera della Giunta comunale n. 1604/2015, e tenuto conto che, come detto, vi sono alcuni contenuti del "revocando PII" i quali devono essere comunque conservati, la variante di cui alla presente relazione vuole recepire proprio tutti tali contenuti.

Con l'occasione fornita dalla presentazione della variante di cui si tratta si poi è deciso di aggiornare il PII anche per tutti quegli aspetti emersi in corso di attuazione, per i quali non sarebbe in realtà stata necessaria l'approvazione di una specifica variante.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

Ciò premesso la variante al PII ha i contenuti che vengono di seguito riassunti.

1) specificazione delle destinazioni insediabili negli edifici esistenti

In sede di attuazione del PII e ricerca degli operatori che potessero utilizzare gli edifici in corso di realizzazione o riqualificazione, sono a volte sorti dubbi circa le funzioni che possono essere legittimamente insediate negli edifici stessi.

Per quanto concerne nello specifico gli edifici esistenti e da mantenere dell'isolato 1 ci si è interrogati sulla possibilità di insediare, tra tutte le funzioni diverse da quella residenziale, anche la funzione ricettiva.

Al fine di poter sgombrare ogni possibile dubbio in proposito ed in coerenza con i principi di massima liberalizzazione delle destinazioni funzionali, la presente variante appare la sede per chiarire, come già previsto dal PII, che nell'isolato 1 possono essere insediate tutte le funzioni urbane con le uniche esclusioni della residenza (fatta salva quella di custodia) e di quelle attività industriali che, causa le caratteristiche del proprio ciclo produttivo, risultano incompatibili con il contesto cittadino.

Ciò anche in coerenza con le rilevanti opere di bonifica dell'area realizzate a cura e spese della proprietà, ai sensi della TAB. A, precauzionalmente richiesta dai settori competenti per destinazioni d'uso dell'area fino alla residenza.

2) modifica ed aggiornamento del cronoprogramma

Causa una serie di eventi non preventivati né preventivabili, tra cui il dilungarsi dei tempi per la conclusione delle attività di bonifica e la proposizione dei ricorsi a seguito dei quali per circa un anno il PII è stato annullato, vi sono stati alcuni ritardi per quanto concerne l'avvio delle opere previste dal PII stesso, sebbene tutti i relativi titoli abilitativi edilizi siano stati rilasciati.

Nelle more di attuazione del PII, inoltre, la relativa durata è stata prorogata *ex lege* di tre anni, in forza dell'articolo 30 decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, fino al 5 dicembre 2019, per cui la presente variante costituisce l'occasione per adeguare il cronoprogramma.

Come diretta conseguenza dei ritardi e dei contrattamenti che hanno contraddistinto l'attuazione del PII vi è anche l'inevitabile disallineamento dei tempi previsti per l'ultimazione degli interventi privati e di quelli pubblici, che ha reso non più attuale l'originaria previsione secondo la quale il rilascio del certificato di agibilità degli edifici privati era subordinato all'avvenuta ultimazione e collaudo di tutte le opere pubbliche.

Con la presente variante e riproponendo i contenuti del PII adottato nel mese di settembre dello scorso anno, si vogliono quindi rimodulare le predette previsioni individuando in modo analitico all'ultimazione di quali specifiche opere pubbliche è condizionato il rilascio del certificato di agibilità di ciascun intervento privato.

3) aggiornamento aree in cessione

A seguito della demolizione degli edifici che originariamente insistevano al di sopra dei tre isolati che costituiscono il PII, nonché a seguito delle cessioni operate in sede di sottoscrizione della convenzione del 5 dicembre 2011, sono stati effettuati i nuovi accatastamenti in conseguenza dei quali si sono operati gli aggiustamenti del caso anche derivanti dalla successiva scoperta di piccole porzioni di aree che non erano state cedute e che invece avrebbero dovuto esserlo.

Col la presente variante si intende quindi sistemare le predette questioni, cogliendo altresì l'occasione per procedere all'esatta individuazione catastale delle aree cedute ed asservite.

4) dimensionamento del PII, slp preesistente e slp ammessa

Ai fini del dimensionamento del PII erano state seguite le indicazioni del "Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche comunali", approvato dal Consiglio comunale in data 5 giugno 2000 come integrato con deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 16 maggio 2005.

In particolare, per quanto riguarda gli indici planivolumetrici, il Documento fissava le seguenti regole:

- nel caso di mantenimento di edifici esistenti tramite opere di recupero, gli stessi e l'area di pertinenza possono essere stralciati dal perimetro dell'area di intervento secondo il rapporto di densità fondiaria massimo di 7 mc/mq;
- sull'area residua va applicato un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,65 mq./mq.;
- tale indice può essere incrementato di 0,10 mq./mq. in presenza di una quota di edilizia residenziale convenzionata di almeno il 50% della Slp residenziale proposta, che a sua volta non deve essere inferiore al 50% della Slp totale di nuova edificazione.

Applicando i criteri di cui sopra e sulla base di un quantitativo di s.l.p. degli edifici esistenti e da mantenere pari a mq. 12.411, una volta attuate le previsioni del PII nel relativo ambito territoriale era contemplata l'esistenza di un quantitativo di s.l.p. pari a **mq. 31.900,50**, dei quali mq. 19.489,50 di nuova edificazione ed appunto mq. 12.411 esistenti e da mantenere.

Sulla base del predetto quantitativo complessivo di s.l.p. era poi stato quantificato il fabbisogno di spazi per servizi pubblici e di interesse generale, pari a 25.158,34 mq., di cui almeno mq. 5.343,27 destinati a parcheggi di uso pubblico.

Per quanto in particolare riguarda gli edifici esistenti e da mantenere il PII aveva previsto un fabbisogno di spazi per servizi pubblici e di interesse generale pari al 100% della relativa s.l.p., e quindi pari a mq. 12.411.

In sede di attuazione delle previsioni del PII, tuttavia, esaminando gli atti di fabbrica di uno degli edifici esistenti e da mantenere, e segnatamente l'edificio P, è emerso che l'effettiva s.l.p. esistente era pari mq. 2.927,17, anziché a mq. 3.380 come indicato nel PII. Analogamente per l'edificio B si è rilevata dagli atti di fabbrica una slp di 485,39mq, anziché di 519 mq indicati nel PII .

Tali minori s.l.p. comportano quindi la necessità di aggiornare i conteggi relativi alla s.l.p. di nuova realizzazione ammissibile.

La Slp ammessa dal P.I.I. è quindi da rideterminare secondo i seguenti conteggi:

SUPERFICIE DEL PII: Totale Isolati **31.344 mq.** (dato catastale aggiornato rispetto al 2011)

SLP EDIFICI DA MANTENERE

-	A :	4.600	mq	isolato 1
-	B :	485,39		""
-	C :	3.912		""
-	P :	2.927,17		""

TOTALE SLP DA MANTENERE

11.924,56 mq.

AREA VIRTUALE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI DA MANTENERE SECONDO IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

11.924,56 x 3/7 = 5.110,52 mq. > area di sedime degli edifici da mantenere

SUPERFICIE TERRITORIALE RELATIVA AI NUOVI EDIFICI PREVISTI

31.344 - 5.110,52 = 26.233,48 mq.

SLP DI NUOVA EDIFICAZIONE REALIZZABILE SECONDO IL DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO

26.233,48 mq. x 0.75 mq./mq. = 19.675,11 mq.

NUOVA EDIFICAZIONE AD OGGI AUTORIZZATA PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.I.

19.489,50 mq. < 19.675,11 mq.

S.L.P. DI NUOVA EDIFICAZIONE RESIDUA: 19.675,11 mq. - 19.489,50 mq. = **mq. 185,61**

A seguito dell'aggiornamento dei conteggi di cui sopra, pertanto, nelle aree ricomprese nel perimetro del PII è insediabile una s.l.p. complessiva pari a **mq. 31.599,67** (19.675,11 mq. + 11.924,56 mq.), inferiore di mq. 300,83 rispetto a quanto previsto dal PII, pari come detto a **mq. 31.900,50**.

I predetti 185,61 mq., derivanti dall'accertamento di un minor quantitativo di s.l.p. dell'edificio P e dell'edificio B sono di competenza di IPV e potranno essere realizzati tutti nell'edificio P.

Come già in precedenza evidenziato il PII, per quanto riguarda gli edifici esistenti e da mantenere, ha previsto un fabbisogno di spazi per servizi pubblici e di interesse generale pari al 100% della relativa s.l.p., e quindi pari a mq. 12.411.

Poiché in realtà la s.l.p. degli edifici esistenti e da mantenere è pari a mq. 11.924,56 mq., risulta che il PII ha reperito mq. 547,44 in più di spazi per servizi pubblici e di interesse generale.

Tale maggiore dotazione è pertanto più che sufficiente per sopperire al fabbisogno indotto dai predetti mq. **185,61** aggiuntivi di nuova edificazione, indipendentemente da quale ne sarà la destinazione.

5) allungamento diritto di superficie in sottosuolo parcheggio isolato 2 e del diritto di superficie ADI

Con il PII era stato previsto che il parcheggio interrato dell'isolato 2 e la nuova sede dell'ADI rimanessero in proprietà superficaria rispettivamente di IPV e dell'ADI stesso per un periodo di 35 anni decorrenti dal 5 dicembre 2011, data di sottoscrizione della convenzione attuativa.

Tale previsione, tenuto conto dei tempi stimati per la realizzazione delle due opere, avrebbe consentito che le opere stesse fossero utilizzate dai proprietari superficiali per un periodo di circa 30 anni.

Come poc'anzi evidenziato, tuttavia, per una serie di circostanze estranee alla volontà dei soggetti coinvolti, i tempi per la realizzazione delle opere si sono allungati, per cui in questa sede appare opportuno prevedere un allungamento del diritto di superficie in favore di IPV ed ADI al fine di assicurare quel trentennio di godimento dei beni originariamente previsto.

6) nuove opere di urbanizzazione migliorativa a scomputo oneri

In sede di attuazione delle previsioni del PII è stata prospettata l'opportunità di dar corso ad alcuni interventi urbanizzativi aggiuntivi e migliorativi rispetto a quelli previsti originariamente, portando i relativi costi in detrazione agli oneri di urbanizzazione dovuti per la ristrutturazione e ampliamento dell'edificio P (372.580,009 €), nonché di quella quota parte di oneri dovuti che ad oggi sono risultati maggiori rispetto ai costi asseverati delle opere a scomputo (€ 85.824,00).

Nello specifico tali interventi aggiuntivi e migliorativi sono:

1. Nuova fermata tramviaria in via Procaccini, angolo via Niccolini, per un importo stimato di 50.000,00€, richiesta da ATM in luogo della fermata ATM di via Farini indicata nel PdC Raggio Verde n. 8
2. la sistemazione della aiuola all'incrocio tra la piazza del Cimitero Monumentale e le vie Nono Procaccini, Niccolini e Bramante, per un importo di €. 100.000,00 circa
3. la risistemazione del giardinetto pubblico posto all'angolo tra via Fioravanti e via Bramante, per un importo di €. 200.000,00 circa.

Complessivamente l'importo delle opere aggiuntive e migliorative a scomputo oneri è di circa 350.000,00€, importo che trova capienza nell'ammontare degli oneri di urbanizzazione disponibili versati o da versare all'Amministrazione Comunale in relazione al rilascio dei titoli abilitativi privati e loro varianti.

=====