



ATTO N. DD 9238

DEL 09/10/2024

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Attuativa 2

OGGETTO

Chiusura del procedimento relativo all'avviso pubblico per l'attivazione di un'indagine esplorativa finalizzata alla raccolta di manifestazioni d'interesse contenenti soluzioni tecnico-gestionali volte alla rigenerazione e valorizzazione del compendio immobiliare di proprietà comunale denominato Porto di Mare, sito in Milano, tra via Fabio Massimo e via San Dionigi.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Riganti Paolo Guido - Area Pianificazione Attuativa 2*

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)

PREMESSE

Premesso che:

- Con atto a rogito Notaio Luca Barassi di Milano (n. 13361 di repertorio, n. 6491 di raccolta), e successiva integrazione con atto a rogito medesimo Notaio (n. 13.715 di repertorio n. 6669 di raccolta, in data 14.02.2014) in attuazione degli accordi intervenuti tra il Consorzio del “Canale Milano Cremona Po” - attualmente in liquidazione e rappresentato dalla società Fintecna S.p.A. (di seguito “Consorzio”) - e il Comune di Milano (Protocollo d’Intesa in data 23.11.2004; contratto preliminare in data 20.12.2012), in data 31 ottobre 2013, l’Amministrazione Comunale ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita del patrimonio immobiliare di proprietà del Consorzio insistente sul territorio della città di Milano;
- il patrimonio immobiliare di cui il Comune di Milano è diventato proprietario è composto per la gran parte dalle aree denominate “Porto di Mare”, situate nella porzione sud-est del territorio comunale, tra via San Dionigi e via Fabio Massimo;
- su tale compendio immobiliare, fin dal momento dell’acquisizione erano presenti diversi soggetti (attività sportive, artigianali, produttive, ma anche residenze) che occupavano le aree in forza di titoli giuridici differenti (prevalentemente contratti di locazione commerciale o residenziale già oggetto di disdetta da parte del Consorzio, in alcuni casi contratti di locazione ancora in essere, o concessioni d’uso), oltre alla presenza di alcune occupazioni abusive;

Premesso altresì che:

- il Consiglio comunale, in data 14.10.2019, ha approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT); il Piano è divenuto efficace dalla pubblicazione dell’avviso di approvazione definitiva sul BURL Serie Avvisi e concorsi n. 6 del 05.02.2020;
- il nuovo strumento urbanistico ha suddiviso il precedente ATU in ambiti con discipline urbanistiche differenti: la parte a nord, a ridosso di via Fabio Massimo, è disciplinata quale Ambito per le Grandi Funzioni Urbane (GFU “Porto di Mare”); la parte lungo via San Dionigi è destinata prevalentemente ad Ambito di Rinnovo Urbano (ARU) - Ambiti di Rigenerazione Ambientale, e in parte residuale nel verde urbano di nuova previsione (Pertinenza indiretta), oltre a una porzione disciplinata quale Area destinata all’Agricoltura – Area agricola strategica; la restante parte di Porto di Mare ricade all’interno del Piano di Cintura Urbana previsto e normato dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Posto che:

- Con Deliberazione di Giunta Comunale 1382 del 30.09.2022 sono state approvate le Linee di indirizzo per il processo di rigenerazione delle aree comunali poste tra via San Dionigi e via Fabio Massimo prevedendo, con particolare riferimento alle aree poste lungo via Fabio Massimo, proposte di rigenerazione e di valorizzazione, coerenti con la disciplina urbanistica vigente e con il contesto territoriale. Tale avviso di manifestazione di interesse, parte di un percorso di valorizzazione che prende avvio dal territorio e dai suoi stakeholders in un processo di programmazione e attuazione di strategie “bottom up” - oltre a fungere da presupposto per successivi bandi di riqualificazione e valorizzazione (anche attraverso strumenti quali l’alienazione, la concessione in diritto di superficie, la concessione d’uso, etc.), intendeva consentire all’Amministrazione comunale di raccogliere proposte volte a meglio precisare, con successivi provvedimenti, la vocazione funzionale dell’ambito e le funzioni che identificano la Grande Funzione Urbana anche nell’ottica di un sistema articolato di servizi abitativi e alla persona.
- Coerentemente con le linee di indirizzo sopra citate, con Determinazioni Dirigenziali n. 195 e n. 196 del 17.01.2023, rispettivamente per l’ambito di via Fabio Massimo e di via San Dionigi, sono stati approvati gli avvisi di manifestazione d’interesse volti a ricevere proposte di rigenerazione e

valorizzazione contenenti:

- le soluzioni tecnico-progettuali e planivolumetriche volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana e territoriale dell'ambito;
 - le soluzioni di natura funzionale-gestionale a carico del proponente, individuabili in proposte di vendita, di concessione del diritto di superficie o di concessione in uso; di concessione di valorizzazione per i beni vincolati; ma anche in contratti di sponsorizzazione (relativi ad opere pubbliche realizzate a spese del privato) o in forme di partenariato pubblico – privato, tra cui il *project financing* e gli interventi di sussidiarietà orizzontale.
- Maggiori indicazioni e indirizzi per la progettazione, erano descritti nel Documento Preliminare alla Progettazione, redatto in collaborazione con Amat, e allegato all'avviso pubblico quale parte integrante e sostanziale.

Posto altresì che:

- gli avvisi sopra descritti, pubblicati in data 19.01.2023, evidenziavano che le “manifestazioni di interesse” presentate avrebbero avuto esclusivamente funzione consultiva, non avrebbero avuto carattere vincolante, né per il proponente, né per il Comune. L'avviso non costituiva pertanto espressione di volontà negoziale, né comportava per il Comune di Milano l'assunzione di responsabilità di alcun genere, anche a titolo precontrattuale, non generando alcun obbligo o impegno per l'Amministrazione Comunale nei confronti degli interessati ed alcun diritto o pretesa nei confronti dell'Amministrazione Comunale da parte dei contraenti, a qualsivoglia titolo.

Dato atto che:

- sono pervenute nei termini previsti dagli avvisi, ossia entro il 29.09.2023 (come prorogati con Determinazioni Dirigenziali n. 2708 e 2709 del 03.04.2023, n. 2872 e 2873 del 06.04.2023 e n. 5685 e 5686 del 28.06.2023), un totale di 29 manifestazioni d'interesse presentate, di cui in sintesi:
 - 20 proposte ricadenti nell'ambito della Grande Funzione Urbana Porto di Mare;
 - 4 proposte ricadenti in Ambito di Rinnovo Urbano – Rigenerazione Ambientale e Pertinenza indiretta verde;
 - 4 proposte che riguardano la totalità di entrambi gli ambiti (GFU e ARU/Pertinenza indiretta verde);
 - 1 proposta che interessa puntualmente alcune aree ricadenti nell'ambito GFU e altre in ambito ARU/Pertinenza indiretta verde;
- con riferimento alle 20 proposte riguardanti l'ambito per la GFU Porto di Mare, escludendo una proposta (Prot. 09/02/2023.00795059.E) volta a insediare attività legate allo sport ed allo svago senza specificarne la localizzazione, né la tipologia di concessione o le modalità di realizzazione, solo una proposta (Prot. 30/06/2023.0356487.E) prende in considerazione l'intero ambito della GFU per la realizzazione di residenze, housing studentesco, attività di formazione, RSA, housing sociale, sport, commercio, laboratori, parco urbano sostenibile attraverso l'alienazione dell'area.

Delle altre proposte, una è stata presentata due volte da ognuno dei due soggetti associati (Prot. 27/06/2023.0347823.E e Prot. 26/06/2023.0347090.E), proponendo il riutilizzo di una struttura esistente per la realizzazione di spazi socio/culturali - attività educativo/culturali. Lo stesso spazio è oggetto di un'altra proposta (Prot. 22/09/2023.0482490.E) per uno spazio associativo e culturale.

Una proposta (Prot. 30/06/2023.0356444.E) intende riconvertire un attuale centro sportivo in un luogo dedicato ad attività per l'intrattenimento e lo svago.

Sono state presentate tre proposte sull'area attualmente occupata da un centro sportivo, in via Fabio Massimo 1, in un caso (Prot. 01/06/2023.0303922.E.1) proponendo l'insediamento di attività legate agli sport acrobatici, al tempo libero ed alla gestione familiare, in un secondo caso vengono proposte attività di formazione, cultura e socialità legate all'artigianato ed all'agricoltura urbana su una parte dell'area

(Prot. 17/04/2023.0221393.E), e in un altro caso (Prot 28/06/2023_0350099_E successivamente integrata con Prot.18/10/2023.0528124.E) proponendo la realizzazione di un intervento edilizio con una struttura ricettiva e alcuni spazi commerciali.

Un proponente (Prot. 30/06/2023.0356430.E) localizza su cinque lotti esistenti, non adiacenti, l'insediamento di attività legate alla rigenerazione di biciclette usate, nonché ostello per ciclisti - camping, hub noleggio, polo ciclo-logistico spazio associativo.

Due centri sportivi esistenti propongono la riqualificazione della funzione esistente attraverso la manutenzione straordinaria e l'efficientamento energetico (Prot. 29/06/2023.0353476.E.8 e Prot. 29/06/2023.0354093.E).

Per le restanti, gli occupanti attuali propongono sulle aree da loro attualmente occupate spazi commerciali, laboratori artigiani e artistici per reinserimento lavorativo, coworking, baby-sitting (Prot. 28/09/2023.0492205.E) ed una cittadella studentesca con la tecnica costruttiva dei moduli container (Prot. 04/10/2023.0503070.E.).

Tre occupanti attuali propongono (Prot. 26/09/2023.0487373.E - Prot. 04/10/2023.0503142.E - Prot. 14/07/2023.0397941.E), sulle aree da loro attualmente occupate, di proseguire o ampliare le attività artigianali esistenti, due centri sportivi esistenti propongono il consolidamento o ampliamento delle sportive anche coniugando altre attività.

Il Centro Internazionale di Quartiere (Prot. 04/10/2023.0502827.E) richiede di ampliare il suo perimetro per l'ampliamento delle attività socio culturali attraverso la creazione di un orto-giardino, con richieste di concessioni d'uso che vanno dai 20 ad oltre 40 anni.

Altre due proposte, su un'area per la maggior parte in GFU ma che interessa in minima parte l'ambito a pertinenza indiretta verde, sono state presentate da due soggetti diversi (Prot. 18/04/2023.0223473.E, Prot. 18/04/2023.0223450.E) ma con un progetto condiviso che prevede un parco tecnologico comprendente l'attività artigianale proponente, spazi per la formazione professionale, orti urbani e spazi sportivi, di intrattenimento e svago.

- per l'ambito di Rinnovo Urbano / Rigenerazione Ambientale e il verde di nuova previsione / pertinenza indiretta, posto lungo via San Dionigi, sono pervenute n. 4 proposte, di cui n. 3 sono presentate da occupanti attuali e mirano al mantenimento delle attività artigianali esistenti (Prot. 02/05/2023.0244105.E – Prot. 06/04/2023.0204222.E), in un caso integrate con spazi dedicati allo svago con concessioni in uso di 20 – 30 anni o alienazione (Prot. 12/04/2023.0212556.E).

Una proposta (Prot. 26/09/2023.0487295.E) prevede attività legate all'agricoltura, orticoltura ed artigianato.

- per quanto riguarda le n. 4 proposte relative a progetti di rigenerazione comprendenti sia l'ambito per la GFU Porto di Mare che l'ambito di Rinnovo Urbano – Rigenerazione Ambientale e Pertinenza indiretta verde, due di queste propongono l'alienazione dell'area proponendo in un caso (Prot. 30/06/2023.0356585.E) un valore di acquisizione pari a 101€/mq per l'area libera, bonificata e proponendo la realizzazione di mix residenziale che comprende ERS, residenze libere, studentato e commercio, ed un'altra proposta (Prot. 04/10/2023.0502877.E) si dice disponibile ad acquisire le aree ad un valore pari a 63.000.000 €, prevedendo tuttavia di realizzare un progetto urbanistico poco compatibile con il contesto di riferimento, in cui insediare spazi ludico sportivi, aree di balneazione, edifici da utilizzare anche come discese sciistiche, percorsi per lo sci di fondo, oltre a residenza sociale e funzioni terziarie correlate alle attività sportive. Delle restanti manifestazioni d'interesse, una propone (Prot. 04/10/2023.0503113.E) un mix residenziale, punto parco, hub sport, area manifatturiera, ospitalità, piazza e ridisegno accesso MM, percorsi ciclabili, agricoltura rigenerativa, servizi attraverso

il partenariato pubblico – privato o un fondo dedicato, la seconda (Prot. 26/06/2023.0347121.E) una concessione in diritto di superficie per 90 anni per l'insediamento di un polo di agricoltura urbana con tecnologie 4.0.

- con riferimento, infine, alle proposte che interessano puntualmente alcune aree ricadenti nell'ambito GFU e altre in ambito ARU/Pertinenza indiretta verde, è stata presentata una manifestazione d'interesse, a firma di alcuni degli attuali occupanti delle aree di Porto di Mare, con cui viene richiesta la concessione per 30 – 50 anni degli immobili, proponendo il mantenimento delle funzioni artigianali attuali, senza approfondire ulteriormente gli interventi di riqualificazione previsti.

Considerato che:

- in linea generale le manifestazioni d'interesse pervenute, seppur fortemente eterogenee, sono prive di alcuni elementi necessari per permettere una effettiva valutazione circa la loro fattibilità tecnico economica. In diversi casi, infatti, è ampiamente insufficiente la proposta in termini progettuali, in altri casi a mancare è la dimostrazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa. Diverse proposte, inoltre, sono molto puntuali e volte ad utilizzare alcuni lotti esistenti, in qualche caso con minimi interventi edilizi, senza affrontare la necessità di porre in essere diverse attività propedeutiche quali l'infrastrutturazione, eventuali bonifiche, etc.;
- anche dal punto di vista dell'approccio progettuale rispetto al contesto esistente, molte proposte risultano carenti, e nella maggior parte dei casi non sono stati neppure considerati gli indirizzi progettuali forniti dall'Amministrazione Comunale con la documentazione correlata agli avvisi di manifestazione d'interesse;
- rispetto alle proposte ricevute, con particolare riguardo all'ambito posto lungo via Fabio Massimo, non sono emerse indicazioni particolarmente interessanti relativamente all'individuazione della grande funzione urbana che potrebbe caratterizzare l'ambito in oggetto. Sono emerse, tuttavia, alcune indicazioni circa la propensione verso un progetto di rigenerazione che sappia coniugare temi dell'abitare (housing sociale, studentati, residenze temporanee), con quelli del vivere quotidiano (servizi di vicinato, strutture sportive, ricreative e culturali) e del lavoro.

VISTO

- ✓ l'articolo 107, 2° e 3° comma, D.Lgs. 267/2000;
- ✓ l'articolo 4, 2° comma, D.Lgs. 165/2001;
- ✓ l'articolo 71 dello Statuto del Comune di Milano;
- ✓ la Deliberazione di Giunta Comunale n. 1382 del 30/09/2022;
- ✓ le Determinazioni Dirigenziali n. 195 e n. 196 del 17.01.2023;
- ✓ le Determinazioni Dirigenziali n. 2708 e 2709 del 03.04.2023;
- ✓ le Determinazioni Dirigenziali n. 2872 e 2873 del 06.04.2023;
- ✓ le Determinazioni Dirigenziali n. 5685 e 5686 del 28.06.2023;

DETERMINA

1) di prendere atto delle differenti manifestazioni d'interesse pervenute in risposta agli avvisi pubblici e di dichiarare concluso il procedimento di istruttoria e analisi delle proposte;

2) di dare atto che, con successivi provvedimenti, verranno avviate le attività di redazione degli avvisi pubblici per la rigenerazione delle aree in oggetto, i cui indirizzi saranno approvati con Deliberazione di Giunta Comunale e le cui modalità di alienazione/concessione saranno preliminarmente approvate dal Consiglio Comunale.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 2)
Paolo Guido Riganti (Dirigente Adottante)