

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

Area Pianificazione Attuativa 1

OGGETTO

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO RIGUARDANTE LE AREE COMPRESSE TRA LE VIE
MONTI SABINI, ANTEGNATI, AMIDANI E ATTENDOLO SFORZA APPROVATO CON
DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 21/2008 IN DATA 26.5.2008

-
AGGIORNAMENTI, MODIFICHE E INDIRIZZI OPERATIVI
PER L'ATTUAZIONE DEL "COMPARTO A" DEL P.I.I.

Responsabile Procedimento L.241/1990 : *Guerra Giovanni - Area Pianificazione Attuativa 1*



IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 1)

VISTO

- ✓ artt. 107 comma 3 e 192 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267;
- ✓ art. 71 dello Statuto Comunale;

PRESUPPOSTO

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21/08 in data 26.5.2008 è stato approvato il “*Programma Integrato di Intervento ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, in variante al P.R.G. vigente [...] per le aree comprese tra le vie Monti Sabini, Antegnati, Amidani e Attendolo Sforza*” (di seguito “**PII**”);
- con Determinazione Dirigenziale n. 1640 in data 3.3.2020 sono stati approvati “*Aggiornamenti, modifiche e indirizzi operativi per l’attuazione del P.I.I.*” (di seguito “**Prima variazione PII**”), con l’introduzione di modifiche che non hanno alterato le caratteristiche tipologiche di impostazione del Programma Integrato, non hanno inciso sul dimensionamento globale degli insediamenti e non hanno diminuito la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e, pertanto, complessivamente riconducibili alle previsioni dell’art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i.;
- con riferimento all’attuazione del PII, in data **7.5.2009** il Comune di Milano, da una parte, le società Valore Reale s.g.r. s.p.a., in nome e per conto del Fondo Oroblu, e Acqua Nova 2000 s.r.l., dall’altra, hanno stipulato la convenzione per l’attuazione dei c.d. Comparti “B” e “C” del PII (di seguito “**Convenzione Comparti B e C**”) e in data **23.7.2020** il Comune ha stipulato con i medesimi soggetti, o loro aventi causa, atto integrativo della “Convenzione Comparti B e C”, anche in attuazione delle previsioni della “Prima variazione PII”;
- con Determinazione Dirigenziale n. 5366 in data 20.6.2023, cui ha fatto seguito la stipula (in data 21.6.2023) di un secondo atto integrativo della Convenzione citata, è stata approvato un ulteriore atto modificativo della “Convenzione Comparti B e C” con riferimento esclusivo alla variazione della modalità di conferimento della dotazione territoriale relativa al solo Comparto B;
- l’attuazione del Comparto A non risulta invece regolata da atto convenzionale in quanto deve ancora svolgersi la gara per l’individuazione di un soggetto privato che si aggiudichi la proprietà delle aree fondiarie e i relativi diritti edificatori ivi previsti e assuma le correlate obbligazioni in termini di opere pubbliche sia a scomputo oneri sia a titolo di standard qualitativo, come aggiornate, integrate, modificate e riprogrammate con il presente provvedimento;

richiamato che, nel corso di lungo procedimento istruttorio e di confronto con le Direzioni competenti per la revisione dei contenuti del Comparto A del PII poi confluito nel citato provvedimento di “Prima Variazione PII”, il **Municipio 5** con deliberazione del Consiglio municipale **n. 21 del 26.7.2018**, aveva espresso e/o confermato le seguenti richieste:

- “*realizzazione di un nuovo plesso scolastico di 12/15 aule in area di circa 9.500 mq.*” [in luogo della precedente previsione del complesso di asilo nido e materna e di aree a verde attrezzato nel retro delle scuole];
- “*realizzazione di un centro polisportivo su un’area di circa 2.500 mq.*” [in luogo della precedente previsione di un nuovo CAM] “[...] prevedendo altresì nella progettazione uno specifico spazio con possibile gestione autonoma dal resto dell’impianto di circa mq. 300/500 con locali da destinare ad attività socio-culturali-educative-ricreative a favore della cittadinanza locale”;
- “*realizzazione di un sistema di accesso alle predette aree [...] con realizzazione di un numero più che*

adeguato e di diversa tipologia (auto, moto e biciclette) di parcheggi funzionali alle attività da insediare”;

precisato che, con la “Prima Variazione PII” e con riferimento, in particolare, alle previsioni per il Comparto A, si è quindi provveduto a:

- aggiornamento e ripermetroazione del Comparto in ragione della re-imputazione di alcuni interventi a diverso Comparto e dell’aggiornamento di localizzazione e tipologia delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di servizio;
- revisione del regime giuridico dell’edilizia residenziale pubblica ivi prevista e della relativa localizzazione;
- inserimento di limitati aggiornamenti delle regole morfologiche, edilizie e funzionali;
- rimodulazione del sistema di conferimento delle dotazioni territoriali, attraverso l’eliminazione di quota di monetizzazione originariamente prevista ed integrale recupero con la realizzazione di attrezzature di servizio a titolo di “standard qualitativo” per una superficie equivalente di minimo mq. 18.902 equivalenti;

specificato in particolare **che**, con il medesimo provvedimento (“Prima Variazione PII”) - alle luce degli indirizzi emersi nel corso del procedimento istruttorio di revisione del PII e confermati dal Municipio competente - si era provveduto ad individuare, oltre alla opere di urbanizzazione a scomuto oneri propriamente intese, tipologia e valore minimo delle opere pubbliche da far realizzare al soggetto eventualmente aggiudicatario di aree fondiarie e diritti edificatori del Comparto nell’ambito di apposita procedura di evidenza pubblica, secondo la seguente articolazione:

- **edilizia residenziale pubblica** per un importo minimo, da considerare nella complessiva valutazione economica di aree e diritti edificatori, pari a € 8.955.936,00 (già esito della riduzione del 12% effettuata sul costo effettivo stimato);
- **complesso scolastico da 12-15 aule con annessa palestra** per un importo minimo, da considerare nella complessiva valutazione economica, pari a € 7.920.000,00 (già esito della citata riduzione del 12%);
- **attrezzatura di servizio multifunzionale** per un importo minimo, da considerare nella complessiva valutazione economica, pari a € 1.478.000,00 (già esito della citata riduzione del 12%);

richiamato altresì **che**:

- la modalità ed il percorso procedurale di individuazione del soggetto aggiudicatario delle aree e dei diritti edificatori in regime di piena proprietà, con tutte le correlate obbligazioni in termini di realizzazione di opere pubbliche come rivisti e riarticolati con la “Prima Variazione PII”, avevano trovato forma nella seconda edizione del Programma Internazionale “**Reinventing Cities**” indetto da “C40-Cities Climate Leadership Group” e avviato, con riferimento alla città di Milano, con la deliberazione della Giunta Comunale n. 2141 in data 3.12.2019;
- entro il termine della prima fase del bando (6.6.2020), per il Comparto in oggetto non sono state presentate proposte di manifestazione d’interesse ammissibili;
- alla luce dell’esito negativo del citato bando, si è ritenuto opportuno rivedere, *mutatis mutandis*, la stima del valore dei diritti edificatori oggetto di vendita attraverso una riduzione (ancora da formalizzare da parte dell’Area competente) di circa il 10-20%, con conseguente riduzione delle risorse a disposizione per l’attuazione del sistema di opere pubbliche come riarticolato, rivisto e stimato in sede di “Prima Variazione PII”;

considerato che:

- al fine di attualizzare ed eventualmente rivedere e meglio focalizzare il sistema dei servizi pubblici da prevedere nel Comparto A, alla luce della revisione della redigenda stima del valore di aree fondiarie e diritti volumetrici connessi e tenuto conto della sostanziale impossibilità di dare attuazione a tutti gli

interventi pubblici, come originariamente previsti, con le sole risorse attivabili con il bando, è stato chiesto nuovamente parere al competente Municipio 5;

- il Consiglio di **Municipio 5**, preso atto di tutto quanto sopra richiamato, con **deliberazione n. 46 del 29.9.2022**, a conclusione di una serie di approfondimenti condotti direttamente con le Direzioni competenti, ha espresso parere favorevole indicando il seguente sistema dei servizi da realizzare, all'interno del Comparto A del PII Monti Sabini:
 - *“un nuovo **insediamento scolastico** atto ad ospitare 15 classi. Il nuovo edificio dovrà essere progettato per garantire un uso flessibile nel tempo, permettendo di ospitare sia una scuola primaria sia una scuola secondaria, in relazione all'andamento demografico. Si chiede che la palestra, prevista come intervento legato alla realizzazione dell'edificio scolastico, venga progettata come corpo autonomo e posta sotto la direzione dell'Area Sport, al fine di consentirne il pieno utilizzo anche al pubblico, in orario extra-scolastico;*
 - *un **centro**, a vocazione culturale, ma **polifunzionale**, che includa servizi di scambio interbibliotecario e biblioteca multimediale, spazi ibridi progettati in modo da consentire usi diversi, da dedicare ad attività culturali, di studio, di studio della musica, adeguati anche a rispondere alla nuova organizzazione del lavoro post pandemia (smart working), spazi di ristoro, trasformabili in un ambiente più ampio che possa essere dedicato ad eventi/esibizioni di carattere collettivo (spazio concerti, teatro, conferenze, mostre);*
 - *una **piscina** a vocazione anche ricreativa, che durante la stagione estiva possa essere anche parzialmente scoperta.*

Qualora la copertura economica, in relazione alla capienza degli oneri di urbanizzazione, non dovesse risultare sufficiente per la realizzazione integrale di tutti gli interventi sopraelencati, si richiede di procedere alla realizzazione degli stessi seguendo l'ordine di cui sopra”;

preso atto e considerato altresì che:

- con le risorse attivabili con l'attuazione del Comparto, non è più ipotizzabile la contestuale realizzazione sia dell'edilizia residenziale pubblica, sia di due attrezzature di servizio (scuola media e centro polifunzionale);
- alla luce di tale circostanza, il **Consiglio Comunale**, con **deliberazione n. 83 del 23.11.2023** (“*Programmazione 2023-2025 - Variazione del bilancio finanziario - Modifiche al Documento Unico di Programmazione (DUP)*”), ha programmato ed autorizzato la cessione, per 90 anni, del diritto di superficie relativamente all'area fondiaria del PII già destinata ad edilizia residenziale pubblica;
- in particolare, nell'Allegato 7 (“**Modifiche al DUP 2023-2025 – Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**”) della citata Deliberazione, con specifico riferimento all'articolazione funzionale e ai regimi giuridici del Comparto A del PII, si è esplicitamente previsto che: “*Al fine di garantire la completa attuazione del Comparto A, si propone di inserire nel bando per la vendita di aree fondiarie e relativi diritti edificatori che dovrà essere pubblicato – oltre alle cessioni già programmate – anche la cessione del diritto di superficie sull'area comunale di mq. 2.080 e relativi diritti edificatori, [...] già destinata ad edilizia residenziale pubblica: le risorse economiche attivabili con la vendita già programmata di aree e diritti non consente più la contestuale realizzazione della volumetria di pertinenza della suddetta area di mq. 2.080 se quella volumetria rimane di proprietà pubblica. Nel bando e nella convenzione attuativa del Comparto A sarà previsto il diritto di prelazione al riacquisto del diritto di superficie da parte dell'Amministrazione. I diritti edificatori di pertinenza dell'area da cedersi in diritto di superficie saranno destinati alla realizzazione di edilizia residenziale sociale in locazione”;*

- in considerazione dell'indirizzo formulato dal Consiglio Comunale, nell'ambito del **tavolo interassessorile** ("Coordinamento Progetti Straordinario") riunitosi **in data 24.11.2023**, alla presenza degli Assessori alla "Casa e Piano Quartieri" e alla "Rigenerazione Urbana" e dei Direttori delle Direzioni competenti, si è ritenuto opportuno condividere una rimodulazione dell'articolazione funzionale della volumetria prevista dal Comparto A del PII; in particolare, ferma restando la quantità complessiva di SL già prevista e confermate le quote del 30% massimo in residenza libera e del 5% minimo per altre funzioni urbane, si è ridotta, ad un massimo del 15%, la quota di residenza convenzionata ordinaria in vendita e si è destinata la restante quota del 50% minimo a edilizia residenziale in locazione a canone agevolato, in ampliamento e sostituzione delle due quote del 20% originariamente previste, rispettivamente, per edilizia residenziale in locazione a canone concordato e in locazione a canone sociale;

dato atto che, al fine di adeguare e aggiornare le stime economiche per definire il valore delle attrezzature di servizio, rimodulate secondo le indicazioni tecnico-gestionali specificate dal Municipio competente, e da considerare per la formalizzazione della nuova stima del valore di aree fondiarie e relativi diritti edificatori, è stata richiesta apposita valutazione alle Direzioni competenti, in esito alla quale:

- con riferimento al **plesso scolastico e annessa palestra**, a partire dalla stima definita dall'Area Tecnica Scuole e Coordinamento Tecnico Servizi Alla Persona con nota Prot. 06/09/2023.0453806.I, si è ritenuto, cautelativamente, di fissare in **€ 11.500.000** l'importo minimo per i relativi lavori;
- con riferimento al **centro polifunzionale-biblioteca**, a partire dai costi parametrici di progetti esecutivi recenti e/o già in corso di realizzazione per edifici di natura simile comunicati dall'Area Edilizia Culturale con nota Prot. 26/09/2023.0487118.I e valutate le dimensioni del lotto, si è ritenuto - sempre in via cautelativa e prudenziale rispetto al tempo che intercorrerà per l'elaborazione del progetto e la sua esecuzione – fissare in **€ 4.400.000** l'importo minimo per i relativi lavori;

valutato che:

- la chiara individuazione di due attrezzature di servizio da realizzare nelle aree del Comparto A già destinate a servizi pubblici – e precisamente, quella più ampia a sud est, sul lato orientale della via Amidani, pari ad una superficie indicativa di circa mq. 8.500 e individuata ai mappali 142, 152 e porzione del 153 del foglio 632, e quella più piccola, a nord, sul lato occidentale di via Amidani/Erice, pari ad una superficie indicativa di circa mq. 3.000 e individuata a porzione del mappale 353 del foglio 607 e a porzioni dei mappali 436 e 496 del foglio 608 – attrezzature da considerarsi completamente necessario oltre che opportuno della trasformazione dell'intero Comparto, consente di ascrivere entrambe, in maniera urbanisticamente più lineare, alla categoria dello "standard qualitativo" quale modalità di conferimento delle dotazioni territoriali dovute;
- a fronte quindi di un assetto delle dotazioni territoriali del Comparto che, sulla base delle previsioni originarie del PII come oggetto di rimodulazione con la "Prima Variazione PII", era così articolato:

Dotazioni dovute		mq.	31.673
Dotazioni reperite		min. mq.	31.673

di cui:	sistemazione aree di proprietà comunale a verde, piazze e parcheggi	min. mq.	12.771
	standard qualitativo*	min. mq. eq.	18.902
*L'importo minimo da destinare alla realizzazione di attrezzature di servizio deve essere pari all'importo esito del prodotto tra il valore dei mq. equivalenti ed il valore di monetizzazione che verrà fissato al momento della stipula della convenzione attuativa			

l'assetto suddetto viene così reimpostato:

Dotazioni dovute		mq.	31.673
Dotazioni reperite		min. mq.	61.188
di cui:	sistemazione aree di proprietà comunale a verde attrezzato	min. mq.	12.771
	standard qualitativo	min. mq. eq.	49.417*
*Quantità derivante dall'importo stimato per le due attrezzature, ridotto del 12% (ex LL.GG. 2013) e diviso per il valore di monetizzazione della zona n. 49 "Vigentino" aggiornato a Gennaio 2024			

considerato altresì **che**:

- le trasformazioni all'interno del Comparto in oggetto, quali la ristrutturazione e la rifunzionalizzazione ormai completata dei cinque edifici, per tanto tempo dismessi, lungo la via Antegnati e la ristrutturazione degli edifici di via Amidani 15, il cui permesso di costruire convenzionato è in fase istruttoria, hanno fatto emergere l'urgenza di procedere ad alcuni interventi urbanizzativi già inclusi nel perimetro del Comparto A e, segnatamente, l'apertura dell'incrocio tra via Gabussi e Antegnati con via Ferrari e la riorganizzazione dell'incrocio tra via Gabussi e via Amidani;
- lo stralcio dei due interventi citati dal perimetro del Comparto e l'imputazione tra le opere a scampo del procedimento finalizzato al rilascio del permesso di costruire convenzionato relativo agli immobili di via Amidani 15, trova valida motivazione sia nella possibile anticipazione temporale della loro attuazione sia nell'ancora più stretta adiacenza e funzionalità dei due incroci rispetto agli edifici privati e agli altri interventi urbanizzativi, in corso o programmati, in capo al medesimo operatore delle trasformazioni citate;
- il nuovo orientamento assunto dall'Amministrazione con riferimento a: a) spazi pubblici adiacenti alle scuole, da progettare e riqualificare in chiave meramente pedonale e per mobilità lenta, b) strade carrabili a fondo cieco, da evitare per ragione di gestione e sicurezza, c) dimensionamento e localizzazione dei parcheggi pubblici, da calibrare in funzione dell'effettiva domanda di sosta pregressa o indotta, ha comportato la necessità di traslare la posizione dell'area fondiaria più meridionale del Comparto verso est (con individuazione del passaggio per l'accesso carrabile direttamente dalla via Amidani), l'eliminazione della previsione del parcheggio/torna-indietro al termine dell'asse stradale e la conseguente conversione di quest'ultimo a spazio, sempre di urbanizzazione primaria, ma a mera fruizione pedonale e ciclabile (anche nella prospettiva di una futura connessione con l'asse di via

Ripamonti);

valutato altresì **che** gli intervenuti aggiornamenti nelle previsioni dei contenuti del Comparto nonché una più approfondita verifica dello stato dei luoghi coinvolti dagli interventi di trasformazione comportino la necessità di una revisione del perimetro del Comparto, secondo le seguenti specifiche e ferma restando la logica con la quale era stato originariamente impostato per la definizione della relativa superficie territoriale (ST) e il conseguente calcolo della capacità edificatoria:

- rettifica ad includere tutta l'area già oggetto di cessione con il PII Verro-Alamanni (e già destinata alla localizzazione di nuovo CAM a carico del PII Ripamonti-Pampuri, rimasto poi inadempiente) e quindi comprensiva anche di porzione del mappale 496 del foglio 607;
- esclusione delle aree coinvolte dagli interventi urbanizzativi sopra citati (incrocio Ferrari-Gabussi-Antegnati e incrocio Gabussi-Amidani) e imputati allo scomputo oneri di altro procedimento;
- eliminazione del tratto terminale di via Antegnati a nord-ovest del Comparto (mappali 148 e 152 e porzione del mappale 149 del foglio 607) e dell'aiuola adiacente (mappali 147 e 151 sempre del foglio 607), aree che non necessitano di particolari interventi di riqualificazione;

precisato che le modifiche e gli aggiornamenti nei contenuti del Comparto, così come sopra illustrati, comportano la necessità di sostituire, integrare e aggiornare la documentazione costituente il PII, con la seguente documentazione (**Allegato "A"** del presente provvedimento, salvo lo schema di convenzione attuativa costituente l'**Allegato "B"** del presente provvedimento) come di seguito precisato:

- la Normativa di Attuazione del PII (già costituente il par. 6 del doc. "Relazione illustrativa e normativa di attuazione" allegato alla delibera di approvazione del PII, poi integrato e superato, per i passaggi in contrasto, dal documento "Normativa di Attuazione del PII" denominato Doc. 1/19 - febbraio 2020,) viene ulteriormente rettificata e sostituita dal documento "**Normativa di Attuazione del PII**" denominato **Doc. 1/23** – dicembre 2023, altresì allegato sotto "**E**" allo schema della Convenzione attuativa del Comparto "A" del PII, finalizzato, in particolare, a:
 - rettificare l'estensione del Comparto A (art. 1), ferme restando tutte le ragioni che avevano costituito la base della definizione dei precedenti perimetri dei Comparti al fine dell'individuazione delle superfici territoriali, della conseguente capacità edificatoria e della quantificazione minima delle dotazioni territoriali dovute, aspetti che rimangono tuttora validi ed efficaci;
 - richiamare il nuovo programma dei lavori da seguire per l'attuazione del Comparto A (art. 3.3) e la nuova tavola planivolumetrica prescrittiva (artt. 1 e 5);
 - rimodulare e riarticolare, quantitativamente e qualitativamente, le dotazioni territoriali dovute dal Comparto A, ora garantite dalla realizzazione di due attrezzature di servizio a titolo di "standard qualitativo" e non più solo da una (art. 7), oltre che aggiornare, nel medesimo articolo (con connessa rettifica anche dell'art. 8.3), la modalità di conferimento della dotazione dovuta da parte del Comparto B a seguito dell'approvazione della citata Determinazione Dirigenziale n. 5366 in data 21.6.2023;
 - eliminare i richiami agli interventi urbanizzativi stralciati ed imputati ad altro procedimento (art. 8);
- il "**Programma dei lavori**", già impostato con riferimento ai soli Comparti "B" e "C" con la richiamata Determinazione n. 5366/2023, viene previsto autonomamente per il Comparto A con l'elaborazione del **Doc. 2/23**, anche allegato sotto "**F**" allo schema di convenzione attuativa;
- il progetto **planivolumetrico prescrittivo** (già costituito dal documento denominato "Tav. 1/19 - dicembre 2019", a sua volta sostitutivo delle tavv. 5 e 6 del PII originario), viene aggiornato nel nuovo

elaborato denominato “**Tav. 1/23** – dicembre 2023”, anche allegato sotto “**D**” allo schema di convenzione attuativa del Comparto A, viene rivisto per: a) rettifica del confine del Comparto A in esito allo stralcio dei citati interventi urbanizzativi imputati ad altro procedimento, b) minima revisione dell’area di localizzazione della struttura di servizio a nord, c) traslazione dell’area fondiaria a sud e relativo riassetto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie adiacenti, d) omogeneizzazione delle aree fondiarie, ora tutte di ragione privata, e) rettifica del perimetro del Comparto B che, in esito alla citata Determinazione n. 5366/2023, non comprende più l’ambito del CAM Verro, f) aggiornamento, correzione e rettifica delle tabelle quantitative (relative ad articolazione funzionale e modalità di reperimento delle dotazioni territoriali) in legenda;

- lo **schema di convenzione attuativa del Comparto “A” del PII** viene reimpostato autonomamente, allegato al presente provvedimento (**Allegato “B”**) e, in sintesi, disciplina e/o contempla:
 - riferimenti catastali del perimetro del Comparto come oggetto di rettifica (premesse sub A e art. 2) e delle aree fondiarie, in esso contenute, oggetto di cessione tramite procedura di evidenza pubblica (artt. 1 e 12) e ora comprensive anche del diritto di superficie sull’area già destinata ad edilizia residenziale pubblica;
 - oggetto del Comparto in termini quantitativo-funzionali (art. 3);
 - regolazione di tempi e modi del diritto di opzione al riacquisto da parte dell’Amministrazione del diritto di superficie sull’area già destinata ed edilizia residenziale pubblica (art. 1.3);
 - modalità di conferimento delle dotazioni territoriali attraverso la realizzazione di due attrezzature di servizio a titolo di “standard qualitativo” (art. 4);
 - individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare a scomputo degli oneri (art. 5), comprensive, queste ultime, di interventi di ripristino ambientale (bonifica) (richiamati anche all’art. 6);
 - attualizzazione dei riferimenti normativi e delle prescrizioni in materia di affidamento, esecuzione, normativa antimafia, di tutela e sicurezza del lavoro, vigilanza, fine lavori, collaudi e presa in carico sia delle opere di urbanizzazione, sia degli standard qualitativi (artt. 7 e 8);
 - obblighi di pulizia e manutenzione del verde pubblico (art. 9);
 - modalità e tempi di attuazione del Comparto con relativa individuazione di stralci funzionali (art. 10), anche in considerazione della necessità di impostazione dei progetti di fattibilità tecnico-economica dei progetti degli interventi pubblici successivamente alla stipula della convenzione medesima;
 - sistema di garanzie fideiussorie da prestare e di applicazione di penali in caso di inadempimenti (art. 11);

considerato infine che le integrazioni e le modifiche, sopra descritte, al Programma Integrato di Intervento in oggetto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono (anzi aumentano in modo rilevante) la dotazione di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale e sono, pertanto, riconducibili alle previsioni dell’art. 14 comma 12 L.R. 12/2005 s.m.i.,

DETERMINA

1. di **approvare le modifiche, gli aggiornamenti e gli indirizzi operativi per l’attuazione** del Comparto A del Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) approvato dal Consiglio comunale con deliberazione n. 21/2008 in data 26.5.2008, ai sensi della Legge Regionale 11.3.2005 n. 12 e s.m.i., relativo alle aree site in Milano tra le vie Monti Sabini, Antegnati, Amidani e Attendolo Sforza come precisati nelle premesse del presente provvedimento, con particolare riferimento a:
 - aggiornamento e ripermimetrazione dell’ambito coinvolto dal Comparto in ragione dello stralcio di

interventi urbanizzativi agli incroci tra le vie Ferrari-Gabussi-Antegnati e tra le vie Amidani-Gabussi, imputati ad altro procedimento, e della rettifica nella localizzazione di struttura di servizio;

- riassetto dell'area fondiaria e delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie adiacenti nella porzione sud del Comparto;
- rimodulazione del sistema di conferimento delle dotazioni territoriali ora garantita esclusivamente dalla realizzazione di attrezzature di servizio a titolo di "standard qualitativo";
- conferma della previsione di alienazione del diritto di superficie sull'area già destinata ad edilizia residenziale pubblica, ed ora destinata a edilizia residenziale in locazione a canone agevolato;
- rimodulazione dell'articolazione funzionale delle quote per edilizia residenziale (quantitativamente e complessivamente confermate), con particolare attenzione alla destinazione di almeno il 50% della stessa a locazione a canone agevolato;
- impostazione del Programma temporale per l'attuazione del Comparto;

2. di approvare quali nuovi elaborati da considerare parte integrante del P.I.I. di cui al punto 1), oltre che parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato "A"**), i seguenti elaborati:

Tav. 1/23	Planivolumetrico prescrittivo	Dicembre 2023
Doc. 1/23	Normativa di attuazione del P.I.I.	Dicembre 2023
Doc. 2/23	Programma dei lavori - Comparto A	

3. di approvare, quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento (**Allegato "B"**), lo **Schema di Convenzione** attuativa del Comparto A, unitamente alla seguente documentazione, aggiuntiva o sostitutiva rispetto a quanto già allegato alla deliberazione di approvazione del P.I.I. e ai successivi provvedimenti di variazione del P.I.I., come ivi specificato:

"C" Tipo catastale – scala 1:1000 – dicembre 2023

"D" Planivolumetrico prescrittivo – aggiornamento dicembre 2023

"E" Normativa di attuazione del P.I.I. – aggiornamento dicembre 2023

"F" Programma dei lavori – Comparto A.

IL DIRETTORE (Area Pianificazione Attuativa 1)
Sara Augusta Morlacchi (Dirigente Adottante)

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
RIGUARDANTE LE AREE COMPRESSE TRA LE
VIE MONTI SABINI, ANTEGNATI, AMIDANI E
ATTENDOLO SFORZA

Doc. 1/23

Normativa di attuazione del PII

Dicembre 2023

Art. 1

Oggetto e individuazione comparti edificatori

1. Le aree comprese tra le vie Monti Sabini, Amidani, Antegnati, Attendolo Sforza, come individuate dal perimetro della Tavola **n. 1/23** (“Planivolumetrico prescrittivo” – aggiornamento dicembre 2023) aventi una superficie indicativa complessiva di mq. **67.431** sono oggetto di **Programma integrato di intervento** ai sensi della L.R. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. In ragione delle differenti capacità edificatoria, articolazione funzionale, modalità di reperimento della dotazione di standard, localizzazione e tipologia delle opere di urbanizzazione collegate, il presente P.I.I. è suddiviso nei tre seguenti comparti, individuati nella suddetta tav. 1/23:
 - Comparto A: pari a mq. 44.343 circa
 - Comparto B: pari a mq. 4.396 circa
 - Comparto C: pari a mq. 18.692 circa.

Art. 2

Previsioni P.G.T. e Regolamento Edilizio

1. Ai sensi del vigente P.G.T. le aree di cui al precedente art. 1 sono inserite tra quelle disciplinate dalle Norme Transitorie di cui al Titolo V – Capo I, delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole (“Disciplina degli ambiti interessati da atti di programmazione negoziata in itinere approvati e adottati”).
2. Al Programma Integrato di Intervento in oggetto sono direttamente applicabili le disposizioni del **Regolamento Edilizio** vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi, non interferenti con la capacità edificatoria già assegnata al presente PII.

Art. 3

Provvedimenti per l’attuazione e programmi temporali

1. L’attuazione degli interventi è subordinata al rilascio di uno o più titoli abilitativi per le opere pubbliche e private, secondo le vigenti disposizioni di legge.
2. Per i Comparti B e C il completamento dell’attuazione si svolge in coerenza con il Doc. 2/19 “Programma dei lavori (aggiornamento luglio 2020)” anche allegato all’atto integrativo (stipulato in data 3.3.2020) della Convenzione PII stipulata in data 7.5.2009.
3. Il Programma dei lavori per l’attuazione del Comparto A si svolge in coerenza con il Doc. 2/23 “Programma dei lavori - Comparto A”.

Art. 4

Capacità edificatoria massima (s.l.) e articolazione funzionale

COMPARTO A

s.l.	complessiva			mq.	23.130
	di cui:	residenza		max. mq.	21.974
			di cui: residenza libera	max. mq.	6.939
			residenza convenzionata ordinaria	max. mq.	3.470
			residenza in locazione a canone agevolato	min. mq.	11.565
		altre funzioni urbane		min. mq.	1.156
COMPARTO B					
s.l.	complessiva			mq.	2.149
	di cui		residenza libera	min. mq.	1.719
			funzioni compatibili	max. mq.	430
COMPARTO C					
s.l.	complessiva			mq.	12.881
	di cui	residenza		min. mq.	10.305
			di cui: residenza libera	min. mq.	8.244
			residenza convenzionata ordinaria	min. mq.	2.061
		funzioni compatibili		max. mq.	2.576
P.I.I.					
s.l.	complessiva			mq.	38.160

1. Per la definizione di altre funzioni urbane all'interno del Comparto A si rimanda a tutte le destinazioni funzionali previste dal vigente P.G.T. diverse dalla residenza; nel caso di opzione per la destinazione commerciale, la stessa potrà contemplare attività di somministrazione, unità di vicinato (s.v. max. mq. 250) e massimo una media struttura di vendita (s.v. compresa tra 250 e 2.500 mq.).
2. Le funzioni compatibili con la residenza previste all'interno dei Comparti B e C contemplano le destinazioni commerciale (solo unità di vicinato e somministrazione), terziaria e a servizi privati.

Art. 5

Elaborato prescrittivo

1. La Tav. 1/23 "Planivolumetrico prescrittivo" (dicembre 2023) richiamata all'art. 1 costituisce l'elaborato prescrittivo del Programma integrato di intervento, secondo le specificazioni di cui all'art. successivo.

Art. 6

Regole morfologico-edilizie

1. Le regole morfologiche di tipo prescrittivo alle quali deve attenersi l'intervento edilizio sono specificate nella tav. n. 1/23 citata al precedente articolo e modulate secondo i punti seguenti.

2. Con riferimento al Comparto A, la conformazione e la localizzazione dell'area oggetto di servitù di passaggio per l'accesso all'area fondiaria ad est di via Amidani devono intendersi come indicative.
3. Fermo restando quanto specificato al precedente punto 2, sono considerate prescrittive le previsioni relative a:
- ❑ conformazione e localizzazione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria;
 - ❑ conformazione e localizzazione delle superfici fondiarie;
 - ❑ conformazione e localizzazione dell'area di massimo ingombro in sottosuolo;
 - ❑ conformazione e localizzazione dell'area di massimo ingombro in soprasuolo;
 - ❑ altezza massima degli edifici (da intendersi all'intradosso della soletta dell'ultimo piano abitabile, come da vigente Regolamento Edilizio).

Art. 7

Dotazioni territoriali (standard)

1. Le dotazioni territoriali (o standard) per le nuove funzioni insediate, pari ad una misura minima di mq. **78.136** complessivi, ed in ragione dei diversi comparti di cui al precedente art. 1, sono garantite attraverso le seguenti modalità e quantità:

COMPARTO A			
Dotazioni dovute		mq.	31.673
Dotazioni reperite		min. mq.	62.188
di cui:	sistemazione aree di proprietà comunale a verde attrezzato	min. mq.	12.771
	Plesso scolastico (standard qualitativo)	min. mq. eq.	35.742*
	Centro polifunzionale (standard qualitativo)	min. mq. eq.	13.675**
*Quantità esito della seguente operazione: [importo stimato attrezzatura (€ 11.500.000) – 12% (ex LL.GG. 2013)] / € 283,14/mq (valore di monetizzazione aggiornato a Gennaio 2024).			
** Quantità esito della seguente operazione: [importo stimato attrezzatura (€ 4.400.000) – 12% (ex LL.GG. 2013)] / € 283,14/mq (valore di monetizzazione aggiornato a Gennaio 2024).			

COMPARTO B			
Dotazioni dovute		mq.	2.158*
Dotazioni reperite	monetizzazione	mq.	2.158
*Valore, arrotondato, derivato dalla percentuale (pari al 13,53%) di incidenza calcolata rispetto a quanto dovuto complessivamente dai Comparti B e C sulla base delle regole del Documento di Inquadramento (2000).			

COMPARTO C			
Dotazioni dovute		mq.	13.790*
Dotazioni reperite		mq.	13.790
di cui:	cessione aree	mq.	6.672
	monetizzazione	mq.	7.118
*Valore, arrotondato, derivato dalla percentuale (pari al 86,47%) di incidenza calcolata rispetto a quanto dovuto complessivamente dai Comparti B e C sulla base delle regole del Documento di Inquadramento (2000).			

Dotazioni totali PII		min. mq.	78.136
-----------------------------	--	-----------------	---------------

Art. 8

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di “standard qualitativo”

1. I progetti di fattibilità tecnico-economica ed esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle strutture da realizzarsi a titolo di “standard qualitativo”, dovranno uniformarsi alle specifiche edilizie, tipologiche e prestazionali richieste ed impartite dall’Amministrazione Comunale e fissate dalla normativa di riferimento.

2. In particolare, con riferimento al Comparto A:

- il complesso scolastico previsto ad est di via Amidani deve interessare una superficie di minimo mq. 8.175 ed essere composta da 15 aule e da una palestra polifunzionale utilizzabile anche autonomamente rispetto all’attività scolastica; in particolare la struttura dovrà avere una superficie coperta di mq. 2.725 circa, una superficie costruita di mq. 6.180 circa, essere dotata di un auditorium per 150 persone da circa mq. 220 ed affiancata dalla palestra multisport per una superficie di circa 830 mq.; per l’impostazione del progetto, si rinvia ai seguenti documenti, impostati dalle Aree comunali competenti: a) “Standard per la progettazione architettonica delle nuove scuole” (sett. 23); b) “Standard per la progettazione architettonica delle nuove palestre delle scuole” (dic. 22); c) “Linee Guida all’accessibilità di ciechi e ipovedenti agli asili nido, alle scuole dell’infanzia, primarie e secondarie di I grado” (giu. 23); d) “Linee Guida dimensionamento locale RSU negli edifici scolastici” (nov. 22);
- la struttura di servizio localizzata all’estremo nord deve coordinarsi da un punto di vista planivolumetrico con gli edifici privati già realizzati a nord e da realizzarsi a sud;
- la via Bugatto deve essere collegata alla via Amidani;
- il percorso ciclopedonale di nuova previsione con andamento nord sud, deve coordinarsi quanto a materiali, elementi di arredo, sistema di alberature con il tratto esistente a nord, al fine di connotarsi quale elemento ordinatore e connettivo degli spazi e degli edifici pubblici all’intorno.

3. Gli interventi sul CAM Verro, la cui progettazione fino al livello esecutivo rimane a carico del Comparto B, devono contemplare:

- l’ampliamento della volumetria per un massimo di 4 moduli e per una superficie di circa 100 mq., con le conseguenti modifiche alla distribuzione interna;
- la realizzazione di tettoia sul nuovo ingresso;
- la rimozione di amianto dai serramenti esistenti e la sostituzione con nuovi pannelli;
- la sistemazione dello spazio esterno con rimozione parziale dell’ex campo bocce, ripristino pavimentazione come esistente per una porzione di circa 100 mq. con sistema ombreggiante o copertura piena e con posa di arredi fissi;
- la sistemazione della scala di accesso ai locali interrati con struttura metallica anti-intrusione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, compresa la realizzazione di griglia perimetrale per la raccolta delle acque meteoriche;
- la messa a norma per spettacoli dell’arena antistante l’edificio;

- l'eventuale recinzione del parco circostante, secondo le specificazioni tecnico-economiche specificate dall'atto integrativo della Convenzione PII.

4. Con riferimento al Comparto C:

- il nuovo tratto di via Amidani, compreso tra la via Gabussi e la via Erice deve essere completo di marciapiedi su entrambi i lati, spazi di sosta veicolare, alberature, sottoservizi e illuminazione;
- l'incrocio della via Amidani con la via Monti Sabini deve essere risolto con intersezione a "T" e opportunamente progettato, nella conformazione e nei materiali, per il rallentamento degli autoveicoli e la facilitazione degli attraversamenti pedonali.

Art. 9

Opere di sistemazione delle aree fondiari e degli edifici privati

1. Si prescrive la realizzazione di un numero minimo di parcheggi/box privati in conformità alla normativa di riferimento in materia; tali parcheggi/box devono essere realizzati nel sottosuolo delle aree fondiari all'interno del perimetro delle aree di massimo ingombro in sottosuolo come riportato nella Tav. 1/23 citata.
2. Nella scelta della tipologia e dei colori delle recinzioni delle superfici fondiari dovrà essere assicurata la massima trasparenza, in particolare lungo i fronti prospicienti le aree verdi attrezzate.
3. Le cabine tecnologiche a servizio degli edifici privati devono essere localizzate all'interno delle aree fondiari e, salvo motivate ragioni tecniche, in sottosuolo.

Art. 10

Rapporto con la disciplina in materia di inquinamento acustico

1. Fatti salvi gli obblighi di cui all'art. 6 dell'allegato alla D.G.R. VII/8313 del 08/03/2002, in sede di richiesta di permesso di costruire o di altro titolo abilitativo, il progetto per la realizzazione dei nuovi interventi edilizi dovrà contenere l'indicazione di tutte le misure atte a garantire il rispetto del D.P.C.M. 5.12.1997 ("Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici") e degli artt. 26 e 132 del Regolamento Edilizio e dovrà prevedere, qualora il clima acustico dell'area di progetto sia superiore ai valori limite di cui agli art. 5 del D.P.R. 142/04 (infrastrutture stradali) alla messa in opera di opportuni interventi diretti sui recettori in conformità a quanto previsto dai citati decreti.
2. Resta salvo quanto previsto dall'art. 8, comma 4, dalla Legge Quadro 447/95, in merito a richiesta di titoli abilitativi relativi a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali per i quali dovrà essere garantito il rispetto dei limiti di cui al D.P.C.M. 14/11/1997 ("Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore").

Art. 11

Compatibilità geologica, idrogeologica e sismica

1. In relazione agli aspetti geologici, idrogeologici e sismici, per l'attuazione dell'intervento si richiamano le previsioni e le risultanze del PGT vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi e con particolare riferimento al Comparto A, ancora da attuare.