



Allegato alla proposta cc  
 IL SEGRETARIO GENERALE  
 (Dott. Fabrizio Dall'Acqua)

Comune di Milano  
 PRESIDENTE DI CONSIGLIO  
 PG 0335177 / 2018  
 Del 26/07/2018 12:15:36  
 Rep. DCM 2.102-7 0000021 /  
 2018  
 ORIGINALE  
 A: U SUPP ORGANI MUNICIPIO 7

ALLEGATO 0



AREA MUNICIPIO 7  
 DELIBERAZIONE N.21 DEL 24 LUGLIO 2018

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7

**OGGETTO: Nuovo Documento di Piano e alle Varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Parere del Consiglio di Municipio 7. Immediatamente eseguibile**

Seduta pubblica del 24 luglio 2018 – Seconda Convocazione

**CONSIGLIERI IN CARICA**

NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA	NOMINATIVO	CARICA	PRESENZA
BESTETTI Marco	Presidente di Municipio	Presente	MAIANDI Emilio	Consigliere	Presente
AFRUNE Andrea	Consigliere	Assente	MAIETTA Massimo	Consigliere	Presente
BERETTA Barbara	Consigliere	Presente	MERENDA Esmeralda	Consigliere	Presente
BERETTA Daniele	Consigliere	Assente	MOCCIA Walter	Consigliere	Presente
BOATI Lorenzo	Consigliere	Assente	MOSCHEO Mario	Consigliere	Assente
BOTTELLI Federico	Consigliere	Presente	NANNI Stefano	Consigliere	Assente
CAINERI Marco	Consigliere	Assente	RIVA Martina	Consigliere	Assente
CASCIANO Christian	Consigliere	Presente	SALINARI Antonio	Consigliere	Presente
CIFALÀ Rosario	Consigliere	Assente	SANTONASTASO Luigi	Consigliere	Presente
COLOMBO Matteo	Consigliere	Presente	SCIURBA Manuel	Consigliere	Presente
COSCELLI Enea	Consigliere	Assente	VASSALLO Franco	Consigliere	Assente
DEL DUCA Josephine	Consigliere	Assente	VECCHIO Tiziana	Consigliere	Presente
GHILARDI Ernestina	Consigliere	Assente	VINCENZI Piercarlo	Consigliere	Presente
GIANI PENNATI Francesco	Consigliere	Presente	VITA Francesca	Consigliere	Presente
IANNACONE Norma	Presidente del Consiglio	Presente	ZACCHETTI Lorenzo	Consigliere	Presente
IANNICELLI Mario	Consigliere	Presente			

Fatto eseguire l'appello nominale il Presidente del Consiglio, Norma Iannacone, accerta che risultano assenti all'appello n.12 Consiglieri.

Partecipano all'adunanza il Direttore di Area Gabriella Della Valle e il Segretario Verbalizzante Serafino Pizzini.

Il Presidente, accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 20:10.

ORIGINALE  
 DIREZIONE URBANISTICA  
 AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
 Allegato alla proposta di Deliberazione n. 3605 del 28.09.2018  
 Si attesta che il presente documento è composto da n. 11 pagine  
 IL DIRETTORE DI AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE  
 Arch. Simona Collarini

Omissis

Il Presidente Iannacone invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui all'allegata proposta di deliberazione (Sono stati presentati e respinti due emendamenti. Infine sono stati presentati due ordini del giorno di cui uno approvato e uno respinto).

Omissis

Risultano presenti in aula il Presidente di Municipio Marco BESTETTI e i seguenti n.20 Consiglieri:

BERETTA Barbara, BERETTA Daniele, BOTTELLI Federico, CASCIANO Christian, COLOMBO Matteo, GHILARDI Ernestina, GIANI PENNATI Francesco, IANNAZONE Norma, IANNICELLI Mario, MAIANDI Emilio, MAIETTA Massimo, MERENDA Esmeralda, MOCCIA Walter, RIVA Martina, SALINARI Antonio, SANTONASTASO Luigi, SCIURBA Manuel, VECCHIO Tiziana, VINCENZI Piercarlo, VITA Francesca

Risultano assenti i seguenti n. 10 Consiglieri:

AFRUNE Andrea, BOATI Lorenzo, CAINERI Marco, CIFALÀ Rosario, COSCELLI Enea, DEL DUCA Josephine, MOSCHEO Mario, NANNI Stefano, VASSALLO Franco, ZACCHETTI Lorenzo

Il Presidente Iannacone pone in votazione la proposta di deliberazione in oggetto che si allega.

Al riscontro dei voti (scrutatori i Consiglieri Beretta B., Casciano, Vita) la votazione dà il seguente esito:

presenti:	21	
astenuti:	//	
votanti:	21	
voti favorevoli:	16	
voti contrari:	05	(Bottelli, Iannicelli, Merenda, Riva, Sciorba)

Il Presidente Iannacone ne fa la proclamazione.

Omissis

Il Presidente invita il Consiglio a dichiarare immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 33, comma 6 del Regolamento dei Municipi la deliberazione testé adottata.

Risultano presenti in aula il Presidente di Municipio Marco BESTETTI e i seguenti n.19 Consiglieri:

BERETTA Barbara, BERETTA Daniele, BOTTELLI Federico, CASCIANO Christian, COLOMBO Matteo, GHILARDI Ernestina, GIANI PENNATI Francesco, IANNAZONE Norma, MAIANDI Emilio, MAIETTA Massimo, MERENDA Esmeralda, MOCCIA Walter, RIVA Martina, SALINARI Antonio, SANTONASTASO Luigi, SCIURBA Manuel, VECCHIO Tiziana, VINCENZI Piercarlo, VITA Francesca

Risultano assenti i seguenti n.11 Consiglieri:

AFRUNE Andrea, BOATI Lorenzo, CAINERI Marco, CIFALÀ Rosario, COSCELLI Enea, DEL DUCA Josephine, IANNICELLI Mario, MOSCHEO Mario, NANNI Stefano, VASSALLO Franco, ZACCHETTI Lorenzo

Al riscontro dei voti (scrutatori i Consiglieri Beretta B., Casciano, Vita) la votazione dà il seguente esito:

○ presenti:	20	
○ astenuti:	01	(Merenda)
○ votanti:	19	
– voti favorevoli:	17	
– voti contrari:	02	(Bottelli, Sciorba)

Il Presidente Iannacone, accertato l'esito della votazione, dichiara la deliberazione N.21/2018 immediatamente eseguibile.

DIREZIONE MUNICIPI  
Area Municipio 7

"A"



ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA SEDUTA  
DI GIUNTA MUNICIPALE DEL 16/7/2018  
NULLA OSTA  
PER L'INOLTRO ALL'UNITA' "SUPPORTO AGLI  
ORGANI DEL MUNICIPIO"  
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

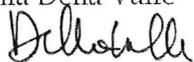
Proposta n. 22/2018

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  
DA SOTTOPORRE ALL'ESAME  
DEL CONSIGLIO MUNICIPALE

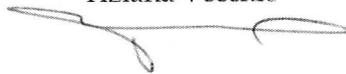
- OGGETTO -

Nuovo Documento di Piano e alle Varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Parere del Consiglio di Municipio 7. Immediatamente eseguibile

IL DIRETTORE DELL'AREA  
MUNICIPIO 7

Gabriella Della Valle  


L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA,  
URBANISTICA E DEMANIO

Tiziana Vecchio  




## IL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7

### Premesso che:

- In data 25/06/2018, atti PG 0280237, è pervenuta dall'Area Pianificazione Urbanistica Generale la richiesta di parere di cui all'oggetto.

### Considerato che:

- Dall'esame della documentazione, si riscontrano discipline e provvedimenti all'interno del Piano delle Regole e del Piano per le attrezzature Religiose non condivisibili.

### Valutato che:

- Pur condividendo in discreta parte il documento e gli obiettivi dichiarati, con particolare riferimento alla qualità ambientale, alla rigenerazione urbana, alla riqualificazione delle periferie ed all'aumento di servizi funzionali allo sviluppo economico della città, il complesso delle norme contenute nella strumentazione urbanistica generale presenta numerose incongruenze rispetto ai medesimi obiettivi cui il Piano di Governo del Territorio ambisce, così come già enunciati nel Documento di Obiettivi per il Piano del Territorio.
- Il complesso delle norme, in particolare le NTA del PdR, presenta numerose variazioni di carattere depressivo nei confronti dello strumento in vigore rispetto al potenziale sviluppo economico della città, sia sotto il profilo dell'aumento di oneri a carico degli operatori economici del settore immobiliare, sia nella definizione di indici di utilizzazione territoriale non supportati dall'evidenza di piani di sostenibilità economica che giustificano la definizione degli indici stessi.
- Il Piano dei Servizi, fondamentale strumento di programmazione, in relazione al tema dell'attrattività di Milano nell'idea di offrire un complesso di servizi anche privati ed innovativi in grado di favorire la promozione degli investimenti sul territorio quale fattore abilitante per lo sviluppo, rimane ancora confinato nei documenti del Piano allo stadio di analisi e non viene sostenuto adeguatamente da previsioni normative che possano garantirne finalmente l'attuazione.
- Il Piano denota debolezza della visione metropolitana e scarsa efficacia operativa rispetto ai territori di confine, senza individuare gli ambiti territoriali, oggetto di pianificazione concordata con i Comuni confinanti, né definire i territori di margine, pur essendo un tema importante per la ricucitura delle periferie. Infatti la Città Metropolitana ha formalmente iniziato ad elaborare il Piano Territoriale Metropolitan (PTM), i cui criteri di impostazione sono stati resi pubblici successivamente alla redazione del Piano. Il DdP, che precede quindi il PTM, non specifica come il PGT intende dialogare e collocarsi nel processo di redazione del Piano Territoriale. Milano, in qualità di Capoluogo, al fine di assumere un ruolo guida della sua area metropolitana, dovrebbe proporre, attraverso il Piano, gli obiettivi per l'uso del suolo come criteri per l'impostazione del PTM, come modello per i Comuni dell'hinterland. Inoltre il DdP individua 88 quartieri, ponendosi l'obiettivo di rafforzarne l'identità. Ciò denota una buona base analitica ma in questo modo risulta difficile configurarne l'identità per il



MUNICIPIO 7

numero eccessivo di ambiti. Importante sarebbe introdurre la dimensione dei nove Municipi, dei quali non esiste nemmeno la definizione dei confini sugli elaborati grafici. Interessante sarebbe strutturare il Piano in modo da configurarne l'identità e introdurne l'autonoma gestione all'interno della dimensione della Città Metropolitana.

- I rilievi di cui sopra rendono il giudizio complessivo del Piano non condivisibile, sotto il profilo politico-amministrativo, e poco coerente con gli obiettivi prefissati, sotto l'aspetto tecnico.
- Il Piano per le Attrezzature Religiose evidenzia che quelle di nuova previsione appaiono come sanatorie di luoghi di culto attualmente abusivi; inoltre, pur ribadendo il diritto di libertà religiosa per tutti i cittadini, la concessione di luoghi di culto dovrebbe essere subordinata all'esistenza di un concordato con lo Stato Italiano, il quale lo ha sottoscritto con quasi tutte le Comunità Religiose professate sul territorio italiano;
- La Commissione n.3 Urbanistica, Verde, Agricoltura e Lavori Pubblici, nelle riunioni del 21/6, 27/6, 4/7, 12/7/2018 ha esaminato il progetto e nella riunione del 17/7/2018 ha espresso il parere di propria competenza.

**Visti:**

- gli artt. 22, 24 e 33 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- il parere di cui al comma 1 art. 33 del Regolamento dei Municipi di Milano, in ordine alla regolarità tecnica e di legittimità, rilasciato dal Direttore dell'Area Municipio 7;

**Atteso che:**

- si ravvisano i termini per dichiarare la presente proposta di deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 33 del comma 6 Regolamento dei Municipi del Comune di Milano al fine di consentire l'espressione del parere nei termini previsti;

**DELIBERA**

- di esprimere parere **negativo** per le considerazioni generali di cui alle premesse, sollecitando un ripensamento complessivo delle norme ed una loro puntuale revisione, con particolare riferimento a:

**1) Norme per le quali si ravvisano possibili effetti contrari rispetto agli obiettivi enunciati dal piano**

**A) Piano delle Regole - (art. 5.7, lett. b, N.T.A.) - Definizioni e Parametri Urbanistici** - SA - Superficie accessoria (mq): superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima [...]. La superficie accessoria ricomprende [...] le logge, i balconi e le terrazze.

*Logge, balconi e terrazze verrebbero equiparate a superfici che fino ad ora trovano una loro definizione edilizia sulla base di quanto previsto dall'art. 74, punto primo, del vigente RE. Nel medesimo articolo sono previste quantità massime, assolute o percentuali, in relazione all'entità delle slp (oggi SL) residenziali insediate. Il potenziale inserimento di logge, terrazzi e balconi in superfici contingentate dal punto di vista edilizio appare assolutamente sconsigliabile nell'ottica del raggiungimento di una elevata qualità abitativa con particolare riferimento ai temi ambientali in*



MUNICIPIO 7

*merito ai quali la realizzazione di balconi e terrazzi, spesso atti ad ospitare il verde, svolge un'importante funzione termoregolatrice, come lo stesso Piano prevede in relazione ai "Tetti verdi".*

**B) Piano delle Regole – (art. 6.1 e art. 24 N.T.A.) – Indice di edificabilità territoriale – Aree destinate all'agricoltura** - Le aree destinate all'agricoltura [...] individuate nella Tav. S.02 del Piano dei Servizi sono escluse dall'attribuzione del suddetto indice (0,35 mq/mq).

*L'applicazione di tale norma su aree di proprietà privata appare in contrasto con il principio generale di perequazione ed assolutamente controproducente riguardo la reale possibilità programmatica della mano pubblica sulle aree stesse. L'esclusione di queste aree dal meccanismo perequativo rende di fatto inattuabile la previsione di Aree destinate all'agricoltura. La norma appare inutilmente ed esclusivamente vincolistica, perché da un lato si individuano queste aree come agricole di nuova previsione, ma dall'altro le si svuota di diritti edificatori, escludendole dal processo perequativo e quindi, venendo meno qualsiasi profilo di convenienza per il soggetto privato, dalla possibilità di acquisizione alla mano pubblica. Risulta incomprensibile, rispetto al resto della programmazione estesa al territorio cittadino che prevede l'applicazione dell'indice unico, la disparità che si viene a creare tra aree private contigue, le uniche previste a verde urbano di nuova previsione e altre ad aree agricole di nuova previsione. Il risultato di una programmazione esclusivamente vincolistica, come già ampiamente verificato dalla storia urbanistica italiana recente, non potrà che essere lo stallo attuativo ed il conseguente degrado delle aree individuate.*

**C) Piano delle Regole – (art. 10 N.T.A.) – Sostenibilità ambientale e resilienza urbana** – Promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Con riferimento alle Norme di attuazione e ai 13 obiettivi definiti dal Documento di Piano, gli interventi dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, ri-vegetazione urbana e produzione di servizi eco sistemici. Il PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.

*Mancano indicazioni di sviluppo e programmatiche in merito alla formazione e posizione di aree verdi, parchi urbani e forestazione urbana, compresi gli strumenti per attuarli, fondamentali per risolvere problemi come l'inquinamento urbano, le bolle di calore e la capacità di permeabilità superficiale, importanti in zone fortemente artificiali come l'ambito urbano.*

**D) Piano delle Regole – (art. 11 N.T.A.) – edifici abbandonati e degradati** – Agli edifici abbandonati e dismessi, così come individuati dalla Tav. R.10, fatti salvi eventuali procedimenti in corso ad esito favorevole, è data facoltà di presentare proposta di piano attuativo



MUNICIPIO 7

o idoneo titolo abilitativo finalizzato al recupero dell'immobile; i lavori dovranno essere avviati entro 18 mesi dalla loro prima individuazione. In alternativa è fatto obbligo di procedere con la demolizione del manufatto:

a. in caso di demolizione dell'edificio esistente su iniziativa della proprietà è riconosciuta integralmente la SL esistente. I diritti edificatori saranno annotati nel registro dei diritti edificatori, con possibilità di utilizzo in loco o in altre pertinenze dirette per mezzo di perequazione, secondo la normativa vigente;

b. in caso di mancata demolizione da parte della proprietà, entro i termini sopraindicati, è riconosciuta la SL esistente fino all'indice di edificabilità territoriale (IT) unico pari a 0,35 mq/mq. L'Amministrazione si riserva il potere sostitutivo finalizzato alla demolizione dell'edificio. Le relative spese sostenute da parte dell'Amministrazione dovranno essere rimborsate dalla proprietà o dai titolari di diritti su tali beni. Se non rimborsate tali spese saranno riscosse coattivamente secondo normativa vigente. Di quanto sopra verrà inviata comunicazione alla proprietà, alla prefettura e alla questura.

*Pur condividendo la necessità di intervenire stimolando il reinserimento nel ciclo economico della città di ambiti ospitanti immobili fortemente degradati, la misura appare inutilmente impositiva e di scarsa attuabilità pratica, sia dal punto di vista giuridico, che economico (un edificio ed un diritto volumetrico non hanno lo stesso valore immobiliare, né il medesimo status urbanistico). Preoccupa altresì lo stato di immobili di proprietà pubblica che versano in condizioni assai simili a quelle previste dalla norma, situazione che costringerebbe il Comune stesso, in quanto proprietario, ad interventi assai onerosi. La facoltà riconosciuta al privato di intervenire direttamente con la demolizione appare un'enunciazione del tutto teorica e priva di qualsiasi attuabilità in mancanza di adeguati strumenti incentivanti. Peraltro, essendo già contenuta nella normativa vigente, se l'edificio si trova ancora nelle medesime condizioni di abbandono significa che tale strumento si è dimostrato concretamente inefficace a perseguire gli scopi attesi. Inoltre, l'eventuale potere sostitutivo esercitabile dell'Amministrazione, oltre a far gravare sul Comune ingenti oneri di cui difficilmente dispone, ignora completamente l'eventuale sussistenza di difficoltà economiche del privato che gli rendano impossibile intervenire direttamente con l'abbattimento o con un progetto di recupero, configurando quindi come gravemente vessatoria ed ingiustamente pregiudizievole – oltre che concretamente inattuabile – la riscossione coattiva delle relative somme. Ritenendo comunque importante, nell'ottica di un riuso della città esistente, il recupero degli edifici abbandonati o degradati, si auspica l'elaborazione di norme ed incentivi ad hoc, come opere a scomputo, agevolazioni relative agli oneri, dove si auspica che il pubblico funga da regia e si instauri una contrattazione tra pubblico e privato, fondamentale al raggiungimento dell'obiettivo al fine di fornire un reale stimolo al rientro nel circuito economico di tali ambiti, in continuità con l'esperienza urbanistica di Regione Lombardia che, sul tema delle aree dismesse, dalla Legge Verga ai Programmi Integrati d'Intervento, ha ottenuto importanti risultati pratici.*

**E) Piano delle Regole – (art. 21 N.T.A.) – Disciplina degli ambiti contraddistinti da un disegno urbano riconoscibile**

a. La costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione; laddove quest'ultimo fosse più basso rispetto all'altezza esistente è fatto salvo il mantenimento dell'altezza esistente; è data facoltà di superamento dell'indice di edificabilità territoriale (IT) massimo mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di diritti edificatori anche perequati, premialità di cui all'articolo 13 comma 13 e quote di edilizia residenziale sociale;



MUNICIPIO 7

b. all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti;

*Assumendo come dato le valutazioni contenute nel "Documento di obiettivi per il Piano di Governo del Territorio" secondo cui il cambiamento profondo del contesto sociale, economico, produttivo, del mercato urbano, degli usi, delle istanze della popolazione, dei fabbisogni, dell'ambiente in generale, accompagnato anche da un altrettanto profondo e sostanziale mutamento del quadro legislativo che introduce in modo cogente temi quali la riduzione del consumo di suolo, la difesa del suolo e la rigenerazione urbana, il quadro composto dalla definizione dell'IT e dal complesso dei vincoli morfologici gravanti sugli ambiti in oggetto risultano troppo restrittivi rispetto all'obiettivo di trasformazione della città esistente. Se l'obiettivo condiviso è generare economie sul territorio riusando e trasformando l'esistente, misure vincolistiche come ad esempio "La costruzione in cortina deve arrivare sino alla linea di altezza dell'edificio più basso adiacente alla costruzione" appaiono contrari al raggiungimento dell'obiettivo non consentendo neanche, tra l'altro, operazioni di riordino delle facciate e di chiusura dei fronti ciechi.*

**2) Norme per le quali si ravvisano possibili effetti di carattere depressivo rispetto al potenziale sviluppo economico della città**

*Il complesso di queste norme sconta la mancanza di un piano economico di riferimento nella valutazione di fattibilità delle diverse tipologie di iniziativa edilizia che le norme stesse dovrebbero sostenere.*

**A) Piano delle Regole – (art. 6.2 N.T.A.) – Indice di edificabilità territoriale – 2.**

Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,70 mq/mq ...

*L'indice massimo risulta addirittura ridotto rispetto a quello vigente. Sulla città costruita l'indice IT definito territoriale risulta dal punto di vista operativo del tutto assimilabile ad un indice fondiario con monetizzazione dello "standard" ove necessario. La città esistente è costruita con indici fondiari decisamente superiori al previsto massimo insediabile di 0,70 mq/mq e quindi sull'area la volumetria esistente risulterà essere, nella stragrande maggioranza dei casi, il parametro urbanistico più vantaggioso. Risulta francamente utopistica la possibilità di agevolare iniziative edilizie di trasformazione di edifici esistenti a partire dal mero consolidamento dell'indice cui si devono sommare i costi dell'operazione immobiliare volte al recupero dell'ambito (bonifiche, progettazione, demolizioni, appalto di costruzione, oneri di urbanizzazione e contributo di costo di costruzione, monetizzazione degli standard, oneri fiscali, commercializzazioni, etc.). Pertanto non si ritiene condivisibile questa proposta in quanto per noi non sostenibile.*

**B) Piano delle Regole – (art. 7.4 N.T.A.) – Indice di edificabilità territoriale –**

L'utilizzazione, anche in forma frazionata, dei diritti edificatori di cui ai commi 1, 2 e 3, comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree individuate dal Piano dei Servizi, previa verifica da parte del soggetto competente della necessità o meno della loro bonifica.

In fase di attuazione l'Amministrazione comunale, verificata la congruità per estensione e



MUNICIPIO 7

conformazione delle aree cedute e la loro coerenza con i programmi comunali, valuterà forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle stesse.

*Il valore dei diritti volumetrici afferenti alle aree a pertinenza indiretta, già gravati dagli oneri di monetizzazione dello "standard" e dai costi relativi alle bonifiche, viene ulteriormente gravato dal possibile onere di una gestione privata delle aree cedute al Comune; oltre che dall'incertezza relativa all'obbligatorietà della manutenzione stessa, con chiari risultati depressivi sulla commerciabilità delle aree e quindi anche sulla reale possibilità di acquisizione alla mano pubblica.*

**C) Piano delle Regole - (art. 9.2 e 9.5 N.T.A.) - Edilizia residenziale sociale -**

Gli interventi di cui al comma 1 dispongono di un indice di edificabilità territoriale (IT) mq/mq, da considerarsi SL fino al raggiungimento dell'indice di edificabilità massimo, che si articola in:

un indice pari a massimo 0,10 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato e/o coabitazioni con servizi condivisi (co-housing in proprietà);

un indice pari a minimo 0,25 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) in locazione. □

Nel tessuto urbano consolidato, per interventi di nuova costruzione che interessino una SL complessiva superiore a 10.000 mq, è fatto obbligo di riservare una quota pari al 35% della SL per edilizia residenziale sociale (massimo 10% lettera a. e minimo 25% lettera b.) con riferimento alla ripartizione contenuta al comma 2 del presente articolo. Tale previsione si applica esclusivamente agli interventi che prevedano funzioni urbane residenziali per almeno il 20% della SL.

*In assenza dell'evidenza pubblica di un piano economico di riferimento allegato ai documenti del Piano, funzionale alla valutazione di fattibilità delle diverse tipologie di edilizia residenziale, la definizione di quote percentuali di edilizia residenziale sociale appare del tutto arbitraria e rischia di non sortire alcun effetto pratico non trovando poi alcun operatore immobiliare disponibile ad utilizzare questa norma, come ampiamente verificatosi con quelle attualmente in vigore. Da verificare gli effetti economici sulle sostenibilità delle quote di edilizia residenziale in funzione della diminuzione dell'indice massimo previsto nei TUC pari a 0,70 mq/mq.*

**D) Piano delle Regole - (art. 16 N.T.A.) - Grandi Funzioni Urbane -** A ciascun ambito e sottoambito per GFU è riconosciuto l'indice di edificabilità (IT) unico proprio del Tessuto Urbano Consolidato pari a 0,35 mq/mq di SL per la realizzazione di funzioni urbane accessorie o comunque compatibili con la GFU. Tale indice corrisponde all'indice di edificabilità (IT) massimo.

*Gli ambiti ed i sottoambiti per grandi funzioni urbane presenti nel territorio del Municipio 7 sono tre: San Siro, area ex-Trotto e Piazza d'armi. In ragione dell'annosa condizione di abbandono in cui versano di tali aree, nonostante la vigenza di indici volumetrici molto più elevati, l'assegnazione di un indice IT ridotto, pari a 0,35 mq/mq, peraltro vincolato alla realizzazione della funzione strategica principale, rischia di apparire eccessivamente depressivo. La diminuzione del valore indotto delle aree, rispetto alla programmazione attualmente in vigore, a seguito di una sostanziale diminuzione degli indici volumetrici, appare ancor più ingiustificata là ove interessa aree di proprietà pubblica, generando di fatto un notevole disvalore economico a danno della collettività.*



### **3) Norme del piano dei Servizi**

*Il Piano dei Servizi vigente non ha sviluppato a pieno le proprie capacità di favorire la promozione degli investimenti sul territorio e di generare economie specifiche concordemente alla possibilità di migliorare i servizi al cittadino e l'attrattività di Milano.*

*In questa ottica, la revisione proposta sembra non risolvere i nodi collegati alla reale possibilità attuativa degli interventi collegati al Piano dei Servizi. L'attitudine delle norme del PdS a far prevalere la fase di analisi a quella propositiva ed attuativa, le procedure incerte e la mancanza di un Settore univoco di riferimento presso gli uffici dell'Amministrazione Comunale, rimangono nodi fondamentali non risolti dalla proposta attuale, che di fatto reitera le modalità di quella vigente. In particolare modo, la creazione di un settore "Attuazione del Piano dei Servizi", trasversale per competenze a diversi settori dell'Amministrazione Pubblica, ma in capo all'area di Pianificazione Urbanistica Generale, appare come assolutamente auspicabile in ordine a quel necessario cambio radicale di visione nella gestione del Piano dei Servizi, già auspicata nel "Documento di obiettivi per il Piano di Governo del Territorio", secondo cui relativamente ai servizi privati è necessario procedere all'aggiornamento delle categorie e delle forme di accreditamento e convenzionamento con l'Amministrazione comunale, al fine di semplificare le modalità e migliorare l'aderenza alla tipologia di servizi richiesti.*

*Analogamente alle funzioni produttive, i servizi privati, soprattutto quelli contraddistinti da aspetti di innovazione, costituiscono elementi di valore della città, ampliando l'offerta di servizi ai cittadini, riportando gli spazi d'impresa in città, arricchendo in generale l'economia e l'attrattività urbana. In tal senso, saranno da prevedere strumenti finalizzati alla realizzazione di servizi privati e funzioni di servizio alla persona non rientranti nei parametri stringenti dei servizi di interesse pubblico e generale.*

#### **A) Piano dei Servizi – (art. 2 Norme e Catalogo.) – Natura e contenuti**

1. cataloga i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti, di livello comunale e sovraumunale, verificandone i fattori di accessibilità, fruibilità e qualità;
2. accerta la domanda di servizi espressa dalla popolazione residente e da quella da insediare; individua l'utilizzo degli stessi da parte della popolazione gravitante e fluttuante nel territorio comunale, determinando le necessità aggiuntive emergenti;
3. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile al fine di un suo costante aggiornamento dipendente dalla domanda di servizi della città.

*La natura quasi "accademica" del Piano dei Servizi emerge chiaramente in questa norma. La catalogazione, l'accertamento della domanda e l'aggiornamento non devono essere intesi in maniera teorica, ma devono avvenire sulla base delle reali richieste di attivazione di nuovi servizi proposti direttamente dagli operatori all'Amministrazione Comunale.*

#### **B) Piano dei Servizi – (art. 5.3 Norme e Catalogo.) – Catalogo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

3. Il Catalogo è periodicamente aggiornato con deliberazione della Giunta Comunale.

*Lo schema previsto deve essere rovesciato al fine di garantire maggiori possibilità attuative. La Giunta dovrebbe potersi esprimere ed aggiornare il Catalogo anche in forza di proposte specifiche avanzate da parte degli operatori privati interessati a dare attuazione al Piano dei Servizi,*



*rovesciando così la modalità proposta che prevede di fatto la necessità di aggiornamento del Catalogo prima della possibilità di avanzare proposte.*

**C) Piano dei Servizi – (art. 6.1 Norme e Catalogo.) – Categorie dei servizi**

1. La realizzazione di nuovi servizi che, ad esito di un processo di valutazione e in forza di asservimento, convenzionamento o accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

*È chiaro come l'esclusione dal carico urbanistico favorisca la realizzazione di nuovi servizi. L'attuazione è risultata in questi anni frenata dalla rigidità nella redazione degli atti necessari alla definizione di asservimenti, convenzionamenti o accreditamenti spesso delegati ad altri settori dell'amministrazione Comunale. Massima flessibilità nella definizione dei nuovi servizi, certezza delle procedure e correttezza nell'introduzione nel Catalogo possono essere garantite solo dall'istituzione di un servizio ad hoc interno all'area Pianificazione Urbanistica Generale deputato all'Attuazione del Piano dei Servizi.*

**D) Piano Attrezzature Religiose – (Delibera Giunta Comunale 761/2016) – Catalogo Piano dei Servizi – Si fa riferimento alla previsione di una nuova area di proprietà comunale da assegnare per nuove attrezzature religiose nell'area di via Novara – parcheggio EXPO – prima destinata ad area di parcheggio di interscambio per Stadio San Siro e progetto Metropolitana 5. Il Piano è nettamente in contrasto con le linee guida approvate dall'Amministrazione Comunale Centrale per la revisione del PGT, per due fondamentali aspetti:**

*il primo, di carattere politico, laddove si prevede di sanare preesistenti luoghi di culto abusivi e non si prevede il necessario rispetto delle norme relative alla concessione di luoghi di culto solo alle comunità religiose che hanno un concordato con lo Stato Italiano, ai sensi della Legge 1159 del 24/06/1929 tutt'oggi in vigore). Anche l'art.8 della Costituzione, nel sancire il principio di eguale libertà di tutte le confessioni religiose, ribadisce il principio secondo il quale i rapporti delle confessioni con lo Stato sono regolati per legge sulla base di intese con le relative rappresentanze;*

*il secondo, di carattere amministrativo, laddove si prevede di mettere a bando aree per nuovi luoghi di culto, non tenendo conto delle attuali norme che regolano la grande viabilità, il trasporto pubblico locale, i parcheggi di interscambio e, in ultimo, le Norme Tecniche dei PTCP Regionali e Parco Agricolo Sud, in difformità al principio della resilienza. Inoltre, ogni variante a funzioni pubbliche dell'area, per servizi di interesse sovracomunale, come in questo caso parcheggio di interscambio, importantissimo e fondamentale per una vera politica che risolva e affronti il tema del trasporto urbano e dei city-users quotidiani, non può essere eliminato dal PGT senza le dovute valutazioni del PUMS o PUT, ovvero solo dopo averne verificata la fattibilità e le conseguenze, trasferendo la relativa funzione su un' area limitrofa con analoghe caratteristiche. Nel caso di specie, si configurerebbe la definitiva impossibilità di risolvere il grave ed annoso problema della pressione viabilistica proveniente dall'esterno della città nell'ambito dello Stadio Meazza, causata sia dall'incessante susseguirsi degli eventi sportivi e musicali, sia dalla presenza del capolinea della M5. In particolare, ci si priverebbe in modo irrimediabile dell'opportunità di utilizzare l'attuale parcheggio di Trenno come area strategica di interscambio dove lasciare l'auto ed attivare un efficiente servizio di navetta con San Siro, utilizzando la corsia preferenziale già presente nel tratto*



MUNICIPIO 7

*in oggetto. Peraltro, la previsione di una nuova area di culto in quell'ambito determinerebbe un grave pregiudizio all'esigenza di soddisfare la domanda di sosta ai margini della città, soprattutto nell'ottica del prossimo prolungamento della M5 verso il Comune di Settimo Milanese, proprio lungo la direttrice di Via Novara.*

*Infine, si osserva che sull'area di Via Novara in oggetto insiste già un campo nomadi comunale e che il quartiere di Figino, già isolato dal contesto urbano, risulterebbe ulteriormente penalizzato, nonostante sia già interessato dall'ingombrante presenza del Termovalorizzatore Silla 2.*

Milano, 16 luglio 2018

OGGETTO: Nuovo Documento di Piano e alle Varianti del Piano dei Servizi, comprensivo del Piano per le Attrezzature Religiose e del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio. Parere del Consiglio di Municipio 7. Immediatamente eseguibile

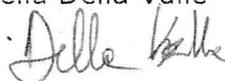
Visti:

- la proposta di deliberazione indicata in oggetto;
- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;
- lo Statuto del Comune di Milano;
- gli artt. 22, 24 e 33 del Regolamento dei Municipi del Comune di Milano;
- il provvedimento sindacale P.G. 539036 del 21 ottobre 2016;

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica e alla legittimità della proposta di deliberazione in oggetto.

IL DIRETTORE DELL'AREA  
Gabriella Della Valle





**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI MUNICIPIO 7 N.21 DEL 24 LUGLIO 2018**

---

Letto, approvato e sottoscritto.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
DI MUNICIPIO 7**

Norma Iannacone

**IL DIRETTORE DELL'AREA  
MUNICIPIO 7**

Gabriella Della Valle

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.

**IL DIRETTORE DELL'AREA  
MUNICIPIO 7**

Gabriella Della Valle