

COMUNE DI MILANO

AREA PIANIFICAZIONE

PG 270321/2017

Del 12/06/2017 14:42:54

DIRETTORE DI AREA

2L2: DET. DIR. 10/2017

**DIREZIONE URBANISTICA  
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA**

COMUNE DI MILANO

AREA PIANIFICAZIONE

PG 270321/2017

Del 12/06/2017 14:42:54

DIRETTORE DI AREA

(S) DIRETTORE DI AREA

12/06/2017

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:**

**PIANO ATTUATIVO RELATIVO ALL'AREA ED EDIFICIO DI VIA BAGUTTA 2**  
**("GARAGE TRAVERSI")**

**MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE  
ATTUATIVA (E DI PARTE DEI RELATIVI ALLEGATI) APPROVATO DALLA  
GIUNTA COMUNALE IN DATA 23.12.2015 CON DELIBERAZIONE N. 2431/15**

## IL DIRETTORE DELL'AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA E STRATEGICA

### Premesso che:

- con Deliberazione della Giunta Comunale n. 2431/2016 del 23.12.2015, divenuta esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il Piano Attuativo, con relativo schema di convenzione, riguardante l'area e l'edificio di via Bagutta 2 ("Garage Traversi");

### dato atto che:

- in forza di atto di compravendita sotto condizione sospensiva in data 30.11.2016 a rogito notaio Manuela Agostini di Milano, rep. n. 78325/14360, registrato all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 1.12.2016 al n. 51355 serie 1T, trascritto presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 1 dicembre 2016 ai nn. 78679/53263 e di successivo atto di avveramento della condizione sospensiva a rogito del medesimo notaio in data 2.2.2017, rep. 78549/14469, all'Agenzia delle Entrate di Milano 6 in data 3.2.2017 al n. 3774 serie 1T, annotato a margine della citata trascrizione in data 16.2.2017 ai nn. 10863/1870, la società BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di gestione del risparmio P.A. è subentrata a Banca Italease s.p.a., in qualità di nuova proprietaria dell'immobile di via Bagutta e nuovo soggetto obbligato agli adempimenti previsti dallo schema di convenzione, in particolare con riferimento alla progettazione ed esecuzione delle opere pubbliche previste dal Piano;
- si è pertanto modificato il testo della lett. a) delle premesse dello schema, dando atto degli atti provenienza dell'immobile di via Bagutta 2 in capo alla citata Società e si sono conseguentemente modificati i riferimenti del nuovo titolare, oltre che nell'intestazione, anche alla lett. d) delle premesse e agli artt. 1 lett. a) e 13.1;

### dato altresì atto che:

- in coerenza con l'impostazione delle *"Linee Guida per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi pubblici e di interesse generale nell'ambito dei procedimenti urbanistici ed edilizi"* approvate dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 1117 del 10.6.2013, al fine della stipula della convenzione attuativa, il ROUA, ricevuti e fatti valutare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio, raccoglie e comunica le asseverazioni di congruità tecnico-economica dei valori dei relativi computi metrici per il conseguente inserimento degli importi, ridotti del 12%, all'interno della stipulanda convenzione;

- in data 31.5.2017 il ROUA, con rapporto in atti P.G. 254432/2017, ha trasmesso all'Area scrivente gli importi esito delle asseverazioni di congruità tecnico-economica dei progetti definitivi delle opere di urbanizzazione e dell'attrezzatura di servizio da parte delle competenti Aree comunali;

**considerato che**, in esito alle comunicazioni del ROUA, come sopra richiamate, e alla più precisa e puntuale individuazione delle opere di urbanizzazione a seguito dello sviluppo dei progetti definitivi:

- sono stati inseriti nello schema della stipulanda convenzione, all'art. 4.2 (e al correlato art. 8.2 lett. b), l'importo – ridotto del 12%, ad esclusione degli oneri della sicurezza – dell'intervento di realizzazione del nuovo centro natatorio localizzato in via Fatebenesorelle a titolo di dotazione territoriale, all'art. 8.2 lett. a), l'importo, altrettanto ridotto, relativo alle opere di urbanizzazione primaria di riqualificazione della via Fatebenesorelle;
- in modo correlato, sono stati inseriti:
  - all'art. 4.2, il valore in mq. equivalenti derivante dal rapporto tra l'importo asseverato del centro natatorio, ridotto come sopra specificato, e il valore di monetizzazione di €/mq. 1.093,99 stabilito, per la zona n. 3 "Vittorio Emanuele-San Babila", dalla deliberazione del Consiglio Comunale n. 9/97 e aggiornato al maggio 2017;
  - all'art. 5.2 lett. a) e b), i conseguenti valori corrispondenti alle dotazioni territoriali dovute, e da monetizzare, nel caso in cui, rispettivamente, si opti per l'insediamento delle funzioni ammesse dal Piano senza previsione di una grande struttura di vendita (ipotesi minima), ovvero si opti, in sede di richiesta del titolo abilitativo, per la localizzazione esclusiva di una grande struttura di vendita (ipotesi massima);
- in ragione della opportunità di vedere garantita la dotazione minima di standard al momento della stipula della convenzione attuativa, si è previsto che preventivamente alla stipula, unitamente alla presentazione della fideiussione a garanzia della realizzazione del centro natatorio (il cui valore, senza la riduzione del 12%, è stato inserito all'art. 12.1 lett. b), la residua quota minima dovuta venga pagata;
- in tal senso, oltre ad una parziale riformulazione dell'art. 12.3, è stata impostata una modalità di pagamento articolata in un numero di rate e secondo tempi più ridotti di quelli contemplati dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 1008/2013 in data 24.5.2013 (in ordine alla rateizzabilità del pagamento della monetizzazione), prevedendo, in particolare (art. 5.3), due rate pari, rispettivamente, al 25% la prima e al 75% la seconda e da pagarsi, la prima, preventivamente alla stipula e, la seconda, entro 60 giorni dalla stipula previa presentazione, al momento della stipula, di garanzia fideiussoria (inserita all'art. 12.1 lett. c) per il suo pagamento;

**considerato altresì che**:

- sono state allegate allo schema le tavole planimetriche generali relative ai progetti definitivi dell'attrezzatura di servizio e della riqualificazione della via Fatebenesorelle (Tav. U4 - *Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale: planimetria di progetto, agg. 08/2016*, Tav. U8 - *Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale – fognatura: planimetria di progetto e profilo longitudinale, agg. 02/2017* e Tav. A4 – *Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo – Progetto: pianta piano terra, agg. 01/2017*);
- è stata omogeneizzata, nel tipo catastale già allegato allo schema, l'individuazione del mappale 226 del foglio 312 oggetto di cessione da parte di I.N.A.I.L. (con conseguente eliminazione della lett. b) all'art. 1.2 dello schema), dal momento che è stato verificato che nel sottosuolo dell'intera area non insistono opere di proprietà del cedente; contestualmente, all'art. 3.2, sono stati però riarticolati i tempi e la modalità di consegna dell'area oggetto di cessione in ragione del coinvolgimento nelle opere di urbanizzazione della sola porzione lungo via Fatebenesorelle e non anche di quella lungo Corso di Porta Nuova, già sistemata a strada e non oggetto di intervento (come precisato all'art. 2.1 lett. b);

**precisato che:**

- al fine di regolare gli effetti di eventuali varianti ai progetti delle opere pubbliche che dovessero intervenire in sede di progetto esecutivo e/o esecuzione degli interventi, si è integrato l'art. 8.9 dello schema di convenzione prevedendo che, solo nel caso in cui il Comune dovesse richiedere (o comunque assentire rispetto a proposta dell'operatore) varianti che comportino maggiori o minori importi, questi ultimi debbano essere valutati come congrui negli aspetti tecnico-economici dagli uffici del Comune, verificati dal soggetto deputato e validati dal Responsabile Unico del Procedimento e portati in aumento o in detrazione, ai fini dello scomputo, rispetto agli importi già indicati all'art. 8.2, previa riduzione del 12%;
- al fine di dare conto dell'esistenza di un muro lungo l'area oggetto di cessione e, contestualmente, di regolarne tempi di consegna (al momento del rilascio del titolo abilitativo) e titolarità (in capo all'attuatore del Piano e a propria cura e spese) delle operazioni di demolizione, si è modificato conseguentemente l'art. 6.1 dello schema;
- al fine di aggiornare i riferimenti normativi già contenuti nello schema approvato a seguito dell'approvazione del D. Lgs. 50/2016 e la correlata abrogazione del D. Lgs. 163/2006 in materia di lavori pubblici, si sono modificati, corretti e/o integrati gli art. 9.1, 9.2, 9.6, 9.7 e 12.6 dello schema riportando, dove previsti, gli estremi dei nuovi articoli di riferimento;

**ritenuto** opportuno estendere anche all'eventuale soggetto subentrante al primo firmatario della convenzione, le verifiche antimafia, si è integrato l'art. 13.2

prevedendo modalità e tempi finalizzati a consentire al Comune di attivare le richieste alla Prefettura e comunicare eventuali elementi ostativi al subentro con conseguente mantenimento in capo al primo firmatario degli obblighi convenzionali in materia di opere pubbliche;

**precisato altresì che**, al fine di meglio chiarire ed evitare possibili fraintendimenti nell'interpretazione di alcuni passaggi della Normativa di Attuazione del Piano allegata allo schema di convenzione approvato, si è ritenuto opportuno:

- eliminare dall'art. 3.4, primo trattino, della Normativa il richiamo a possibili deroghe dell'art. 86 del Regolamento Edilizio, in quanto la precedente formulazione dello stesso passaggio non rivestiva un sostanziale effetto derogatorio rispetto alle previsioni del medesimo art. 86;
- integrare il passaggio dell'art. 3.5 della Normativa relativo alle modalità di verifica del rispetto della distanza di 10 metri rispetto ai fronti finestrati, che devono essere esistenti ed esterni al Piano;
- allegare allo schema di convenzione la tav. 4 ("*Progetto – Elementi indicativi – Altezza e ingombri massimi*") già approvata con il Piano Attuativo per facilitare la visualizzazione delle verifiche in termini di altezze, ingombri, sagome e distanze da considerare nello sviluppo del progetto edilizio, ribadendo comunque che la tavola ha carattere indicativo e che, in caso di contrasto con la Normativa (che prevede il rispetto dell'art. 86 e del R.E. edilizio in generale salve le deroghe esplicite al citato art. 3.4), prevale quest'ultima,

**valutato conclusivamente che** le modifiche proposte, sopra richiamate e motivate, rientrano tra le ipotesi previste dall'art. 14 comma 12 della Legge Regionale 12/2005 come successivamente modificata ed integrata, in quanto non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;

**visti:**

- gli artt. 107 comma 3 e 192 del D. Lgs 18.8.2000 n. 267;
- l'art. 14 comma 12 della L.R. 12/05 e s.m.i.;
- l'art. 71 dello Statuto Comunale;

## DETERMINA

- 1) di approvare, per le motivazioni sopra esposte, le modificazioni e integrazioni allo schema di convenzione e a due degli allegati (Tipo catastale e Normativa di attuazione) già approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 2431/2015 del 23.12.2015, nonché l'individuazione specifica di nuovi allegati, non presenti in sede di approvazione;

- 2) di autorizzare la stipulazione della convenzione attuativa del Piano Attuativo in oggetto sulla base del testo allegato alla presente sotto la lettera "A" unitamente ai seguenti allegati, il primo e il secondo, sostitutivi degli analoghi precedenti già parte della documentazione costituente il P.A., gli altri, integrativi rispetto allo schema approvato della stessa:
- **allegato "1"** – Tipo catastale (dis. N. 087 del 15.3.2017);
  - **allegato "2"** – Normativa di Attuazione del Piano Attuativo;
  - **allegato "3"** - Tav. 4 del Piano Attuativo: *"Progetto – Elementi indicativi – Altezza e ingombri massimi (scala 1:200), data 12.2014;*
  - **allegato "4"** - *Tav. U4 - Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale: planimetria di progetto (scala 1:200), agg. 08/2016;*
  - **allegato "5"** - *Tav. U8 - Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo urbanizzazioni primarie - Progetto stradale – fognatura: planimetria di progetto e profilo longitudinale (scala 1:200/1:50), agg. 02/2017;*
  - **allegato "6"** - *Tav. A4 – Piano Attuativo Garage Traversi – Ambito Fatebenesorelle - Progetto definitivo – Progetto: pianta piano terra (scala 1:100), agg. 01/2017.*

**IL DIRETTORE DELL'AREA**  
Arch. Marco Porta

Milano



Comune  
di Milano

**COMUNE DI MILANO**

Gli elaborati grafici e i documenti allegati alla Determina sono consultabili al seguente indirizzo web:

<http://www.comune.milano.it> , al seguente percorso:

home > utilizza i servizi > territorio > pubblicazioni urbanistiche > pubblicazioni in corso > PA Via Bagutta 2 (“Garage Traversi”) - Determina Dirigenziale per stipula convenzione – da 19.6.2017 a 4.7.2017

