

ALLEGATO PARTE INTEGRANTE

20/00124

=====

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

SETT. SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
PROT.GEN. 509124/2006

N.REG.DEL. 1674/2006

GIUNTA COMUNALE - SEDUTA DEL 26.05.2006

- OGGETTO -

Approvazione degli elementi essenziali della convenzione tra il Comune di Milano e la Società Le Varesine S.r.l. per la regolamentazione dell'esecuzione della sentenza del Consiglio di Stato 6 maggio 2004 n. 2800 relativa all'area posta a sud di Viale Della Liberazione compresa tra le Vie Melchiorre Gioia e Galileo Galilei.

Il presente provvedimento non comporta spesa.
Immediatamente eseguibile.

=====

LA GIUNTA COMUNALE

Riunitasi in numero legale,
sotto la presidenza del SINDACO
con la presenza degli assessori:

GABRIELE ALBERTINI

DE CORATO, BOZZETTI, BRANDIRALI, GOGGI, MAGRI, MAIOLO, MANCA, MARTELLA,
PREDOLIN, SANAVIO, SIMINI, VERGA, ZAMPAGLIONE, ZECCHI.

e la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE

GIUSEPPE ALBANESE

come da pertinente verbale di seduta,

Vista l'allegata proposta di deliberazione concernente l'oggetto;

Ritenuto che la proposta di che trattasi appare meritevole di approvazione;

Dato atto che la medesima è corredata dei pareri previsti dall' art. 49 del T.U. 18 agosto 2000, n.267, nonché del parere di legittimità del segretario generale richiesto, in via generale, con nota sindacale n.1078010/97 del 30/06/1997;

Visto l'art.134, 4° comma del T.U. 267/2000;

Con votazione unanime

D E L I B E R A

- La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria
- Con votazione unanime la presente deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**



**DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
SETTORE PIANI E PROGRAMMI ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
DIREZIONE**

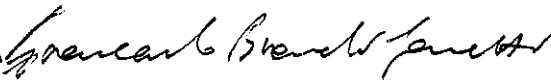
Prot. Gen. 509124/2006 del 25.05.2006

– OGGETTO –

**APPROVAZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI DELLA CONVENZIONE TRA IL
COMUNE DI MILANO E LA SOCIETÀ LE VARESINE S.r.l. PER LA
REGOLAMENTAZIONE DELL'ESECUZIONE DELLA SENTENZA DEL
CONSIGLIO DI STATO 6 MAGGIO 2004 N. 2800 RELATIVA ALL'AREA POSTA A
SUD DI VIALE DELLA LIBERAZIONE COMPRESA TRA LE VIE MELCHIORRE
GIOIA E GALILEO GALILEI.**

**Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.
Immediatamente eseguibile.**

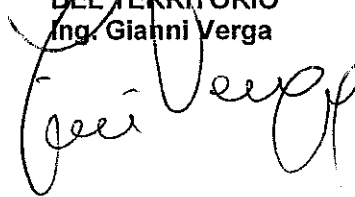
**IL DIRETTORE DEL SETTORE
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
Arch. Giancarlo Bianchi Janetti**



**VISTO: IL DIRETTORE CENTRALE
PIANIFICAZIONE URBANA
E ATTUAZIONE P.R.
Dr. Emilio Cazzani**



**VISTO: L'ASSESSORE ALLO SVILUPPO
DEL TERRITORIO
Ing. Gianni Verga**



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

1. L'area sopra descritta è stata oggetto di un lungo contenzioso fra i proprietari della stessa, aventi causa dell'Ente Ferrovie dello Stato, e il Comune di Milano. Tale contenzioso ha riguardato principalmente l'esecuzione del giudicato formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato, Sezione IV, 5 ottobre 1991 n. 775 e si è sviluppato attraverso le sentenze del Consiglio di Stato nn. 1867/98, 1396/99, 1998/2000, 4809/2000, 6835/2000, 1999/2001 e 2647/2003 e, da ultimo, attraverso la sentenza 6 maggio 2004 n. 2800. Con tale ultima pronuncia, in particolare, si stabiliscono i seguenti punti *"di obbligato riferimento per la concreta soluzione della controversia"*:
 - *"destinazione dei volumi ad attività direzionali o compatibili;*
 - *s.l.p. assentibile sul lotto (tenendo conto della proprietà esterna): 82.000 mq.;*
 - *standard pari al 100% della s.l.p., di cui la metà a parcheggi;*
 - *utilizzabilità nel computo del verde della superficie di 6.030 mq. di proprietà comunale"*;*parking da realizzare nell'area di proprietà per il 50% del relativo standard, con monetizzazione della quota residua." (pag.15 della sentenza);*
2. Il Consiglio di Stato nella stessa sentenza ha, altresì, stabilito che *"al rilascio del permesso di costruire il Comune dovrà provvedere – prescindendo dalle confliggenti previsioni contenute nella variante del 2001 - entro il termine di giorni 90 (novanta) dalla presentazione da parte della Proprietà della richiesta del titolo, formulata in base ai parametri ed alle indicazioni sopra formulate"* (pag.15 della sentenza);
3. Il procedimento di progettazione e autorizzazione edilizia richiede preliminarmente la definizione di intese fra la proprietà e l'Amministrazione comunale per quanto riguarda la disciplina degli standard e per quanto riguarda il procedimento di bonifica dell'area;
4. La Società Le Varesine S.r.l. con preliminare di compravendita sottoscritto in data 24.3.2005, trascritto presso i registri immobiliari in data 29.04.2005, si è impegnata ad acquistare dalla Società Progetto Garibaldi S.r.l., che si è impegnata a vendere, l'area in oggetto, e che la Società Le Varesine S.r.l. è altresì mandataria della Società Progetto Garibaldi S.r.l. per il perfezionamento delle procedure edilizie interessanti l'area onde dare attuazione sulla stessa alle previsioni urbanistiche quali accertate e definitivamente fissate dalla decisione del Consiglio di Stato

5. in data 17.03.2006 la Società Le Varesine S.r.l. ha presentato una domanda di parere preliminare ai sensi dell'art. 112 del Regolamento edilizio del Comune di Milano, relativo agli aspetti planovolumetrici riguardanti il progetto;
6. nelle date del 23.03.2006 e 20.04.2006 la Commissione Edilizia comunale ha esaminato il progetto planivolumetrico presentato dalla suddetta Società esprimendo conclusivamente parere "FAVOREVOLE alle seguenti condizioni":
- vengano eliminati i manufatti triangolari sulla piazza a verde e gli spazi commerciali siano collocati ai piedi degli edifici;
 - nella progettazione degli edifici siano considerate le relazioni visive con il tessuto urbano a nord e con i coni prospettici determinati dalle Vie Cornalia e Bordon;
 - la torre di maggiore altezza sia localizzata a est sull'allineamento dell'edificio dell'ex Banca di Tokio.";

Atteso che:

appare, pertanto, necessario definire nell'ambito del procedimento di progettazione accordi integrativi che consentano di regolare sia gli aspetti riguardanti la disciplina degli standard e il procedimento di bonifica dell'area, sia il successivo perfezionamento dei procedimenti edilizi nel rispetto delle prescrizioni del giudice amministrativo;

Dato atto che:

in data 28.03.2006 la Società Le Varesine S.r.l. ha presentato Schema di proposta di convenzione per la regolamentazione degli aspetti di cui al punto che precede allegando alla stessa schema d'assetto planovolumetrico riportante i perimetri d'edificazione privata, le altezze massime degli edifici e la localizzazione delle aree destinate alla viabilità e al reperimento della dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico prescritte dalla sentenza;

Ritenuto pertanto : di definire i seguenti elementi essenziali, ai quali il competente Dirigente dovrà attenersi in sede di predisposizione della convenzione, da stipulare con la Società Le Varesine S.r.l. ;:

- a) il riparto delle destinazioni d'uso direzionali e quelle compatibili, nel rispetto delle previsioni della sentenza del Consiglio di Stato citate alla premessa 1. fermo restando che la destinazione direzionale, in quanto principale, avrà la consistenza prevalente rispetto alle altre compatibili e comunque non potrà essere inferiore al cinquanta per cento della complessiva s.l.p.;

- b) la cessione gratuita al Comune di Milano delle aree della superficie complessiva di mq. 476 a parte del mapp. 119 di proprietà della Società Progetto Garibaldi S.r.l. mandante della Società Le Varesine S.r.l. e già da tempo occupate dalla sede stradale di Viale Della Liberazione
- c) la cessione gratuita al Comune di Milano delle aree di proprietà della Società Progetto Garibaldi S.r.l. mandante della Società Le Varesine S.r.l. della superficie complessiva di mq. 3.719 circa, contraddistinte in catasto a parte del mapp. 119 per formazione delle strade del Progetto dotate di sottoservizi e di illuminazione pubblica con relativo cunicolo tecnologico, con riserva di mantenere in diritto di superficie gratuito e perpetuo il sottosuolo di tali aree per realizzare e mantenere i piani parcheggio di pertinenza dell'intervento e con l'avvertenza che il solaio di copertura del primo piano interrato dovrà essere progettato e realizzato in modo tale da sostenere carichi "di prima categoria";
- d) la cessione gratuita al Comune di Milano dell'area di proprietà della Società Progetto Garibaldi S.r.l. mandante della Società Le Varesine S.r.l. della superficie complessiva di mq. 1.870 circa, contraddistinta in catasto a parte del mapp. 119:
- per la formazione di parcheggi pubblici in sottosuolo,
 - per la realizzazione al di sopra del solaio di copertura dei sottostanti parcheggi, dell'Attrezzatura di interesse generale di cui al successivo punto i);
- e) l'impegno della Società Le Varesine S.r.l. a progettare e realizzare, a propria cura e spese e nel rispetto della pertinente normativa, un parcheggio pubblico pluripiano della s.l.p. complessiva non inferiore a 4.500 mq circa, nel sottosuolo dell'area di cui al punto che precede. L'accesso a tali parcheggi verrà assicurato attraverso la confinante rampa che andrà a servire gli interi piani sotterranei del Progetto che pertanto sarà gravata, a questo riguardo, da specifica servitù di passo pedonale e carrabile;
- f) l'impegno della Società Le Varesine S.r.l. a costituire in favore del Comune di Milano servitù gratuita e perpetua di uso pubblico dei parcheggi realizzati ai piani interrati dell'intervento per la differenza tra mq. 20.500 e la superficie del parcheggio pubblico di cui al punto che precede;
- g) versamento da parte della Società Le Varesine S.r.l. al Comune di Milano del corrispettivo di monetizzazione in luogo della cessione di aree per parcheggio pubblico per mq. 20.500 preliminarmente stimato in Euro 7.003.210= (settemilionitremiladuecentodieci);
- h) l'impegno della Società Le Varesine S r l. a costituire in favore del Comune di Milano servitù gratuita e perpetua di uso pubblico su area di mq. 9.500 circa

progettare e realizzare, a propria cura e spese, secondo le indicazioni e previo assenso dei competenti Settori comunali, sulla copertura dei piani interrati di pertinenza dell'intervento privato;

- i) l'impegno della Società Le Varesine S.r.l. a progettare e realizzare, a propria cura e spese, nell' area di cui al precedente punto d) e nel rispetto della pertinente normativa, un edificio di interesse generale per una spesa complessiva massima di Euro 9.000.000,00 quale corrispettivo della mancata cessione di aree a standard per complessivi mq. 26.345. L'opera avrà una s.l.p. massima di mq. 3000 e dovrà essere realizzata con caratteristiche prestazionali definite dall'Amministrazione Comunale con specifico protocollo;
- j) progettazione a cura e spese e realizzazione da parte della Società Le Varesine S.r.l secondo le pertinenti normative ed a scomputo dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione di opere d'urbanizzazione da determinarsi in sede di formalizzazione dei titoli edilizi e orientativamente indicate in :
 - 1. realizzazione delle strade con i relativi sottoservizi e illuminazione pubblica sulle aree di proprietà comunale poste tra l'area d'intervento e Viale Della Liberazione e sull'area identificata al precedente punto b);
 - 2. realizzazione delle strade con relativi sottoservizi, cunicoli tecnologici e illuminazione pubblica, sulle aree identificate al precedente punto c);
 - 3. sistemazione dell'asse stradale e pedonale che congiunge Porta Nuova con l'area del Progetto e con il parco della "Biblioteca degli alberi";
 - 4. realizzazione dell'uscita del Passante ferroviario per il collegamento diretto della struttura ferroviaria all'area, anche a servizio dell'attrezzatura di interesse generale, in sostituzione dell'uscita già esistente situata tra Viale della Liberazione e Via Viviani;
 - 5. spostamento del collettore fognario esistente nell'angolo di sud-ovest, fra Via Vespucci e Via Melchiorre Gioia;
 - 6. sistemazione a verde degli spazi di proprietà comunale ricompresi fra il Viale della Liberazione e la nuova strada di cui al precedente punto 1. al netto delle aree impegnate da connessioni con la restante viabilità;
- k) impegno della Società Le Varesine S.r.l. a procedere al versamento del corrispettivo di monetizzazione in luogo della cessione delle aree risultanti dalla differenza tra mq. 41.000 (50% delle superfici a standard indicate dalla Sentenza del Consiglio di Stato al netto della quota minima di parcheggi) e le superfici derivanti dall'adempimento degli obblighi di cui ai precedenti punti d), h), i) e punto 6. della lettera j), attualizzato alla data di versamento;
- l) impegno della Società Le Varesine S.r.l. ad effettuare a propria cura e spese e senza possibilità di scomputo dall' ammontare degli oneri di urbanizzazione gli interventi di bonifica e ripristino ambientale, peraltro già in corso, sulle aree di sua proprietà e sulle aree di cui si prevede la cessione al Comune di Milano;

- m) la prestazione di fideiussioni a garanzia di tutti gli obblighi assunti e di quelli per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- n) le penalità in caso di inadempimento degli impegni relativi alle opere di urbanizzazione;
- o) il trasferimento degli obblighi convenzionali agli eventuali aventi causa;
- p) l'accollo delle spese e tasse alla Società Le Varesine S.r.l.

Rilevato che:

- attraverso l'adempimento degli obblighi rispettivamente elencati ai precedenti punti:

- a);
- e), f) e g);
- d), h) i) e j)

viene data completa esecuzione ai punti "*di obbligato riferimento per la concreta soluzione della controversia*" della sentenza del Consiglio di Stato 6 maggio 2004 n. 2800 citati nella premessa 1. e rispettivamente riferiti a:

- S.L.P. assentibile sul lotto e destinazione dei volumi;
- Standard per parcheggi pubblici;
- Standard di urbanizzazione secondaria;

Atteso infine che:

- la realizzazione del complesso degli interventi previsti è subordinata alla formazione di idonei titoli abilitativi, a loro volta preceduti dalla stipula di apposita convenzione volta a disciplinare gli interventi di carattere urbanizzativo e le correlate cessioni;
- la necessità di procedere in tempi brevi alla esecuzione del giudicato del Consiglio di Stato richiede che la presente deliberazione venga dichiarata immediatamente eseguibile;

Visti gli artt. 48, 49 del D. Lgs. 18.8.2000 n.267;

visto l' articolo 134 - IV comma - del D. Lgs. 18.8.2000 n.267;

visto l'art. 43 dello Statuto del Comune di Milano;



visto il parere favorevole del Direttore del Settore Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante;

visto il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale parimenti allegato alla presente deliberazione quale parte integrante;

DELIBERA

- 1) di approvare gli elementi essenziali, quali in premessa indicati, della convenzione da stipularsi tra il Comune di Milano e la Società Le Varesine S.r.l. per disciplinare l'intervento edilizio riguardante l'area posta a sud di Viale Della Liberazione compresa tra le vie Melchiorre Gioia e Galileo Galilei secondo lo schema planovolumetrico allegato, quale parte integrante, alla presente Deliberazione;
- 2) di dare atto che all'approvazione dello schema della Convenzione, alla relativa sottoscrizione nonché alla sottoscrizione di tutti gli atti ad essa conseguenti provvederà il Direttore del Settore Sportello Unico per l'Edilizia;
- 3) di dare atto, altresì, che con specifiche determinazioni dirigenziali del Settore Sportello Unico per l'Edilizia si procederà all'approvazione dei successivi atti inerenti gli aspetti abilitativi, esecutivi, di controllo e di collaudo dell'intervento.



per il disegno
 l'ammontare delle unità di intervento
 perimetro dell'area di intervento
 perimetro delle unità di intervento
 altezza massima dell'edificio rispetto
 alla quota 0.00 = +124 m s.n.m.
 +54.00

COMUNE DI MILANO
 Riquadrificazione area
 delle Varesine



Attività	Periodo	Stato
11.00.0004	11/01/2004	Progettazione Preliminare
11.00.0005	11/01/2004	Progettazione Preliminare
11.00.0006	11/01/2004	Progettazione Preliminare

Studio di Architettura
OPUTO PARTNERSHIP
 architettura urban design
 Via S. Pietro all'Orto, 15
 20121 Milano (MI)

Studio di Architettura
JACOBS
 Via S. Pietro all'Orto, 15
 20121 Milano (MI)

Studio di Architettura
KPF
 Via S. Pietro all'Orto, 15
 20121 Milano (MI)

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENIE IL SEGUENTE OGGETTO:
APPROVAZIONE DEGLI ELEMENTI ESSENZIALI DELLA CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI MILANO E LA SOCIETA' LE VARESINE SRL PER LA REGOLAMENTAZIONE DELL'ECUZIONE DELLA SENTENZA DEL CONSIGLIO DI STATO 6 MAGGIO 2004, N. 2.800 RELATIVA ALL'AREA POSTA A SUD DI VIALE DELLA LIBERAZIONE COMPRESA TRA LE VIE MELCHIORRE GIOIA E GALILEO GALILEI.

P G 509124/2006 del 25 05 06

**DIREZIONE CENTRALE PIANIFICAZIONE URBANA E ATTUAZIONE P.R.
SETTORE SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:

ai sensi dell'art. 49 del T.U n. 267/2000

Favorevole

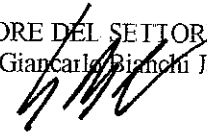
N.B. provvedimento ritenuto senza riflessi contabili
(sbarrare quando ne ricorrono i presupposti)

Se ne propone l'immediata eseguibilità

Data

IL DIRETTORE DEL SETTORE

Arch. Giancarlo Bianchi Janetti



D.C. Finanza, Patrimonio e Bilancio

Settore _____ Servizio _____ Ufficio _____

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE N° _____ DEL _____

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

Non dovuto (in quanto la proposta non comporta impegno di spesa o diminuzione d'entrata)

Contrario per i seguenti motivi

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Data

PARERE DI LEGITTIMITA'

(nota sindacale prot. N° 1078010/97 del 30.06.1997)

Favorevole

Data

25.05.06

IL SEGRETARIO GENERALE

