

DELIBERAZIONI DELLA GIUNTA COMUNALE

SETT. SETTORE PROGETTI STRATEGICI
PROT.GEN. 416348/2008

N.REG.DEL. 1388/2008

GIUNTA COMUNALE - SEDUTA DEL 03/06/2008

- OGGETTO -

Adozione della variante al Programma Integrato di Intervento ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo al "Quartiere storico Fiera Milano" ed aree adiacenti, approvato il 16.12.2005 con deliberazione della Giunta Comunale n.3061/2005, in attuazione del PRG vigente approvato il 26.2.1980 con deliberazione della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche.

LA GIUNTA COMUNALE

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

MORATTI LETIZIA

**MORATTI, CADEO, CROCI, DE CORATO, MAIOLO, MASCARETTI, MASSEROLI,
MOIOLI, PILLITTERI, ROSSI, TERZI, VERGA**

e la partecipazione del SEGRETARIO GENERALE

MELE GIUSEPPE

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 del 30/06/1997;

Con votazione unanime

DELIBERA

- La proposta di deliberazione di cui in premessa è approvata e fatta propria con esclusione e, pertanto, a stralcio:
- degli artt. 2.6 e 17.1 dello schema di Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione stipulata in data 12 dicembre 2006 per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del

Programma Integrato di Intervento tra Comune di Milano e CityLife S.r.l., allegato alla proposta di deliberazione sub B;

- dell'art. 11.1 dello schema di Convenzione tra Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano per la regolamentazione degli obblighi di quest'ultima nell'ambito del Programma Integrato di Intervento in parola, allegato alla proposta di deliberazione sub B1, che viene sostituito come segue: *"la presente convenzione ha validità di anni 8 (otto) decorrenti dal 12 dicembre 2006 (data di stipula della Convenzione attuativa)"* ;
- dell'art. 1.1. secondo capoverso delle Norme Tecniche di Attuazione, che viene sostituito dal seguente: *"Il P.I.I. ha durata di anni 8 (otto) decorrenti dalla firma della Convenzione del 12 dicembre 2006"* (allegato "I" alla proposta di deliberazione e allegato "O" all'Atto Integrativo e Modificativo tra Comune di Milano e CityLife S.r.l., allegato alla proposta di deliberazione sub B);
- del cronoprogramma (allegato "H" alla proposta di deliberazione e allegato "D" all'Atto Integrativo e Modificativo tra Comune di Milano e CityLife S.r.l. allegato alla proposta di deliberazione sub B), da modificare coerentemente alla durata complessiva della convenzione fissata in anni 8 decorrenti dal 12 dicembre 2006.

F. TO L'ASSESSORE RELATORE
Carlo M. Giorgio Masseroli

F. TO IL SEGRETARIO GENERALE
Giuseppe Mele



COMUNE DI MILANO
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
SETTORE PROGETTI STRATEGICI
Prot. gen. 416348 del 21.05.2008

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA COMUNALE**

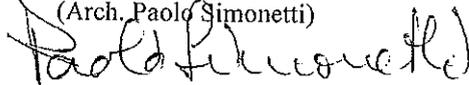
- OGGETTO -

ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 87 E SEGUENTI DELLA LEGGE REGIONALE 11 MARZO 2005 N. 12 RELATIVO AL "QUARTIERE STORICO FIERA MILANO" ED AREE ADIACENTI, APPROVATO IL 16.12.2005 CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 3061/2005, IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE APPROVATO IL 26.2.1980 CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE LOMBARDIA N. 29471 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

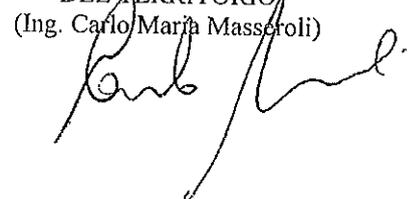
IL FUNZIONARIO
SETTORE PIANI E PROGRAMMI
ESECUTIVI PER L'EDILIZIA
Dr. Marco Contini

IL DIRETTORE
DEL SETTORE PROGETTI
STRATEGICI
Arch. Giancarlo Tancredi

VISTO:
IL DIRETTORE CENTRALE
SVILUPPO DEL TERRITORIO
(Arch. Paolo Simonetti)



VISTO:
L'ASSESSORE ALLO SVILUPPO
DEL TERRITORIO
(Ing. Carlo Maria Masseroli)



LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 25.3.1994 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo attraverso la realizzazione del Polo esterno della Fiera nella localizzazione di Pero-Rho e la riqualificazione del Polo urbano (in seguito definito "*Accordo di Programma*"), successivamente approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale dell'8.4.1994, n. 58521;
- l'articolo 2, punto B1 di detto Accordo prevedeva che, in conseguenza della realizzazione del Polo esterno, l'area utilizzata per le attività di tipo espositivo-fieristico venisse ridotta da circa 444.000 mq. a circa 130.000 mq., e che le aree dismesse (pari a circa 314.000 mq.) venissero "*assoggettate, mediante strumento urbanistico di iniziativa comunale, a nuovo azionamento compatibile con il tessuto urbano circostante, che tenga anche conto dell'esigenza di recupero degli edifici esistenti di pregio e della creazione di consistenti aree a verde*";
- in data 19.1.2004 è stato approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n.405 un Atto Integrativo dell'*Accordo di Programma* con il quale è stato definito un nuovo azionamento delle aree del quartiere storico di Fiera Milano, che ha costituito variante al PRG, con la relativa suddivisione in:
"Area Polo Urbano Fiera", destinata alle attività di tipo espositivo/fieristico;
"Area di Trasformazione", destinata ad essere dismessa dalle attività fieristiche (espositive), oggetto di riqualificazione urbanistica;
- in particolare, per l'Area di Trasformazione, le N.T.A. della suddetta variante prevedono, tra l'altro:
 - la riduzione del suo perimetro, rispetto a quello individuato dall'*Accordo di Programma* del 1994, da circa 314.000 mq. a circa 255.000 mq.;
 - un indice territoriale Ut pari a 1,15 mq/mq;
 - le funzioni ammesse nell'area, che vengono individuate in quelle tipiche di un tessuto omogeneo cittadino ad esclusione delle attività produttive insalubri e delle attività commerciali, limitatamente alle grandi strutture di vendita;
 - l'attuazione mediante un Programma Integrato di Intervento (in seguito definito anche "*P.I.I.*") redatto ai sensi della L.R. Lombardia del 12 aprile 1999, n. 9 (oggi abrogata e sostituita dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12);
 - il reperimento, nell'ambito di intervento (superficie territoriale 255.000 mq. circa), di una quantità minima di aree destinate a parco urbano e spazi pubblici, esclusa la viabilità, pari alla metà dell'area di intervento;

Dato atto che:

- in data 16 dicembre 2005 con deliberazione n. 3061/2005 (P.G. 1218001/2005) della Giunta Comunale è stato approvato il P.I.I. attuativo della Variante in parola con il quale sono stati



definiti i contenuti progettuali, architettonici e funzionali per la riqualificazione della predetta Area;

- in esito alla procedura negoziata privata promossa da Fondazione Fiera – proprietaria delle aree interessate dal P.I.I. - e finalizzata alla individuazione del soggetto acquirente delle aree di trasformazione, in data 23 giugno 2006 la stessa Fondazione ha sottoscritto con la Società CityLife S.r.l. un contratto di compravendita in forza del quale quest'ultima ha assunto il ruolo di Soggetto Attuatore del suddetto P.I.I.;
- in data 12 dicembre 2006 è stata sottoscritta la convenzione attuativa del P.I.I. tra il Comune di Milano e CityLife S.r.l. (in qualità di soggetto attuatore), con l'intervento di Fondazione Fiera limitatamente ai residuali obblighi previsti a suo carico;
- a margine della sottoscrizione della convenzione attuativa del P.I.I. l'Amministrazione Comunale comunicava alla Società CityLife S.r.l. che esigenze di particolare rilevanza per l'interesse pubblico richiedevano una revisione del P.I.I. approvato, in relazione:
 - i. all'impostazione planivolumetrica, da rendere compatibile con il nuovo tracciato della linea metropolitana M5 - in corso di progettazione - e con la nuova stazione da collocare proprio al centro dell'area di intervento;
 - ii. alla redistribuzione delle funzioni, in particolare quella commerciale e dei servizi alle persone, eventualmente da prevedere nei pressi o all'interno della prospettata stazione;
 - iii. alle prescrizioni particolari per gli edifici;
 - iv. al ridimensionamento dei parcheggi pubblici e privati;
 - v. alla superficie a verde, prevedendone un suo incremento;
- in data 12 dicembre 2006 la Società CityLife presentava al Comune di Milano un Atto di impegno unilaterale con il quale assumeva, a seguito di sopravvenute circostanze tali da incidere significativamente sul progetto, l'obbligo di presentare - entro 12 mesi - una proposta di Variante al P.I.I.;

Considerato che:

- in data 28 dicembre 2007 la Giunta Comunale ha approvato la deliberazione n. 3336/2007 (P.G. 1099681/2007) avente ad oggetto l'approvazione di uno schema di Protocollo di Intesa con Fondazione Fiera Milano, inerente il riassetto del Polo Urbano e concernente in particolare la definizione di un percorso procedurale - amministrativo condiviso, finalizzato a richiedere alla Regione Lombardia l'attivazione della procedura per la integrazione/modificazione dell'Accordo di Programma del 1994 sulla base di un'ipotesi progettuale di trasformazione del recinto dismesso che recepisca tutti i fattori di novità emersi nel frattempo;
- tale Protocollo di Intesa - sottoscritto il 18 aprile 2008 – prevede, inoltre, la futura cessione da parte di Fondazione Fiera al Comune di Milano di un'area posta a "cerniera" tra il Polo Urbano Fieristico e il P.I.I. interessante l'area di trasformazione del quartiere storico fieristico.

Quest'area, di circa 65.000 mq. di superficie, verrà destinata a verde ed usi pubblici a completamento del disegno del parco urbano già previsto dal PII medesimo;

- l'ipotesi progettuale di variante al P.I.I. - messa a punto dal Soggetto Attuatore sulla scorta delle indicazioni puntualmente fornite dagli Uffici Comunali - tende pertanto a recepire i molteplici nuovi fattori di *interesse pubblico* sin qui intervenuti, tenuto conto in particolare:
 - dell'avvenuta approvazione, con prescrizioni, da parte del C.I.P.E. - con propria determinazione in data 9 novembre 2007 - del progetto preliminare della linea metropolitana M5 "Lotto 2 Garibaldi - San Siro" e dell'assegnazione di un finanziamento pari a 6 milioni di Euro per lo sviluppo della progettazione definitiva della suddetta infrastruttura (cfr. decreti del Ministero delle Infrastrutture n. 25254 in data 20 novembre 2007 e n. 27197 in data 3 dicembre 2007, aventi ad oggetto, tra l'altro, la concessione del finanziamento sopra citato). Tale progetto prevede la realizzazione di una stazione in corrispondenza delle aree incluse nel perimetro del P.I.I., mentre una parte significativa di dette aree viene interessata nel sottosuolo dal tracciato della nuova linea metropolitana;
 - di come la suddetta previsione della Linea 5 e gli indirizzi sulle politiche di mobilità dettati dall'Amministrazione comunale abbiano indotto a verificare l'assetto della maglia infrastrutturale dell'ambito urbano interessato dal P.I.I. e a delineare un quadro aggiornato di riferimento che prevede in particolare:
 - la riconfigurazione del sistema di viabilità e di trasporto pubblico per l'area del P.I.I. e per l'intorno urbano di congrua estensione e relazione;
 - il ridimensionamento e la revisione della ripartizione modale del sistema dei parcheggi in sottosuolo, pubblici e privati;
 - la riorganizzazione della viabilità locale e del sistema degli accessi e delle interferenze con i nuovi insediamenti e spazi previsti dal P.I.I.;
 - dell'orientamento maturato dall'Amministrazione - anche alla luce della recente inaugurazione del nuovo *Museo del Design* nell'ambito degli spazi del Palazzo della Triennale e del conseguente venir meno della necessità e opportunità di realizzare la struttura museale all'uopo dedicata, già prevista dall'originario Programma Integrato di Intervento - in ordine alla realizzazione, nell'ambito delle aree interessate dalla riqualificazione del Polo Urbano Fieristico, del nuovo *Museo di Arte Contemporanea* della città, struttura che consentirà a Milano di riallinearsi al rango delle grandi città mondiali anche nel campo della raccolta e rappresentazione delle opere e degli eventi dell'arte contemporanea e moderna;
 - della prossima disponibilità dell'area posta a "cerniera" tra il Polo Urbano Fieristico e l'area di trasformazione del quartiere storico fieristico. Quest'area, dell'estensione di circa 65.000 mq. di superficie, potrà essere destinata a verde ed usi pubblici e potrà, in particolare, ospitare il nuovo edificio museale. La disponibilità dell'area in parola, insieme alla rifunzionalizzazione di parte del Polo urbano, aprono nuove opportunità nel disegno



dell'intero ambito, andando necessariamente a interagire con i contenuti progettuali del P.I.I., ed in particolare con una ulteriore e significativa estensione del verde pubblico;

- dell'indirizzo espresso dall'Amministrazione comunale in ordine ad un consistente incremento del verde nell'ambito del P.I.I. e del più esteso intorno urbano, favorito, peraltro, dalla disponibilità dell'area di "cerniera" Fiera. Le prospettive di riorganizzazione degli spazi per i quali Fondazione Fiera ha confermato la propria presenza, nonché il progetto di revisione del P.I.I., prefigurano condizioni particolarmente favorevoli per la realizzazione di un sistema ciclopedonale intorno alle aree del P.I.I. e di un itinerario di lunga percorrenza verde-ciclabile, coincidente con il Raggio Verde R7 che parte dal Parco Sempione per raggiungere il Monte Stella, attraverso il P.I.I. dell'area di trasformazione fiera, il Polo urbano fieristico, e il P.I.I. Portello;
- dell'obiettivo di un ulteriore miglioramento delle connessioni tra il parco e il tessuto urbano circostante il P.I.I., e della fruibilità, più estesa possibile, del parco stesso, mediante la creazione di nuovi collegamenti pubblici nella parte sud del parco, che attraversino le unità residenziali private, con la conseguente necessità di ridisegno di dette unità;
- della riorganizzazione e riqualificazione delle aree e delle sedi stradali del quartiere compreso tra le vie Spinola e Senofonte ed i viali Ezio e Belisario oltre alla Piazza Giulio Cesare, volto a migliorare l'ambiente urbano e gli spazi pubblici, regolare il sistema delle soste, restituire alla Piazza Giulio Cesare un appropriato ed elevato profilo di qualità e disegno, nel rispetto e secondo gli indirizzi del vincolo ambientale storico apposto sull'area;
- della decisione di confermare la destinazione di una parte delle risorse generate dal P.I.I. alla riqualificazione dell'impianto Vigorelli, al fine di contribuire al programma di rifunzionalizzazione dell'impianto da destinarsi a funzioni ed eventi sportivi a livello locale e cittadino, nonché di destinare ulteriori risorse alla realizzazione del nuovo Museo di Arte Contemporanea;
- dell'apposizione da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici del vincolo sul Padiglione 3 del Quartiere storico fieristico (Decreto 11 aprile 2006 n. 4895 - immobile di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004) e l'impossibilità, dichiarata dalla Soprintendenza, di realizzare sul medesimo edificio il progetto di recupero così come previsto nell'ambito del P.I.I. già approvato. A tale circostanza consegue la necessità di una rivisitazione del progetto originario del *Museo del Bambino*;
- dell'intervenuta assegnazione alla Città di Milano dell'*Esposizione Universale 2015* che svilupperà in particolare i temi legati alla nutrizione e all'alimentazione, da ciò derivando l'esigenza di individuare - in un ambito urbano di eccellenza, sia per vocazione che per prospettive, come quello in questione - appositi spazi dedicati;
- della necessità di una parziale ridefinizione, sia in soprasuolo che in sottosuolo, dell'assetto planivolumetrico e distributivo delle unità contigue il tracciato della prevista Linea 5 metropolitana e la nuova Stazione (sedime delle Torri, e unità attigue le Palazzine degli



Orafi), al fine di renderle compatibili con le interferenze e le esigenze progettuali e realizzative della Linea e della Stazione medesima;

Sottolineato che:

- la s.l.p. sviluppata dal Programma rimane complessivamente pari a mq. 288.879 - oltre a mq. 4.030 relativi alle Palazzine Orafi esistenti - ripartiti in mq. 148.407 di residenza e mq. 140.472 di altre funzioni (attività terziarie, commerciali e di servizi alla persona ed alle imprese);
- a fronte di una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste per legge, generata dal P.I.I. a supporto delle funzioni da insediare, e conformemente a quanto disposto dall'articolo 1.2.4 delle NTA della Variante, pari o corrispondente a complessivi mq. 311.499, il progetto reperisce una quantità complessiva di superfici per urbanizzazione secondaria / per attrezzature pubbliche (*standard*) corrispondenti a mq. 165.910 così ripartiti:
 - mq. 28.442 di piazze e/o spazi pubblici attrezzati, mq. 8.400 di sedime del Padiglione 3 e mq. 1.600 di rampe di accesso ai parcheggi pubblici interrati;
 - mq. 92.744 di Parco urbano e mq. 7.724 di aree verdi;
 - mq. 27.000 di parcheggi pubblici interrati;
- la variante planivolumetrica comporta in particolare la cessione di aree al Comune di Milano per una superficie pari a circa mq. 107.104 da destinarsi a parco, aree verdi e servizi pubblici (Pad. 3) e la costituzione di servitù su aree di superficie complessiva pari a circa mq. 31.806 da destinarsi a piazze e aree verdi, nonché la realizzazione di strutture pluripiano destinate a parcheggi di uso pubblico per mq. 27.000;
- la differenza tra lo *standard* dovuto e lo *standard* reperito - pari a mq. 145.589 - viene monetizzata;
- stante la consistenza dei conferimenti di *standard* in termini quantitativi, in conformità a quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 90 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12, la Variante conferma le modalità di adeguamento della dotazione complessiva di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, già individuate dal P.I.I. mediante il ricorso a forme integrative quali realizzazione di opere di interesse pubblico o generale e monetizzazione;

Dato atto che, come si evince dalla Relazione tecnico istruttoria e dall'attestazione predisposte dal Direttore del Settore Progetti Strategici in data 30 maggio 2008 - allegate sub nn. 1 e 2 al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale:

- in seguito all'istruttoria effettuata dai competenti Uffici Comunali la proposta definitiva di Variante al P.I.I. è risultata:



- (i) ammissibile ai sensi dell'articolo 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni, e conforme agli indirizzi e alle regole stabilite dal Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione in data 5 giugno 2000 n. 48, anche come integrato con successiva deliberazione consiliare n. 26 del 16 maggio 2005;
 - (ii) non modificativa della s.l.p. complessiva e delle funzioni previste dal Programma Integrato di Intervento, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 3061 del 16 dicembre 2005;
 - (iii) conforme alla strumentazione urbanistica del Comune di Milano ed in particolare alla Normativa Tecnica di Attuazione della Variante come approvata con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 405 del 19 gennaio 2004;
 - (iv) da non assoggettare a nuova ulteriore valutazione di impatto ambientale, non modificando gli aspetti esaminati dalla Regione Lombardia ai fini dell'espressione del *"giudizio positivo circa la compatibilità ambientale del progetto di Programma Integrato di Intervento"* in parola, di cui al Decreto sulla Valutazione di Impatto Ambientale n. 19250 del 15.12.2005;
 - (v) tale da recepire le prescrizioni, le condizioni e raccomandazioni riportate nel citato decreto regionale, in ordine alle diverse componenti e in particolare a quella del paesaggio, punto 31 c, laddove si richiede testualmente di *"verificare la possibilità di riproporre alcune assialità fondamentali di raccordo tra polo e contorno, con particolare riferimento alla prospettiva disegnata da via Buonarroti, piazza Giulio Cesare, ingresso principale Fiera, con riguardo sia ai con visuali che agli indirizzi di tutela formulati nei provvedimenti di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04"*;
 - (vi) non soggetta alla Valutazione Ambientale Strategia, di cui all'art. 4, comma 2, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e successive modificazioni;
- il Nucleo di Consulenza del P.I.I., in data 17 marzo 2008, ha espresso parere favorevole sulla proposta di Variante al P.I.I., formulando le indicazioni meglio esplicitate nella sopra citata relazione tecnico istruttoria;
 - la Commissione Edilizia, nella seduta n. 10 del 13 marzo 2008, ha espresso parere favorevole riguardo al nuovo assetto planivolumetrico della proposta di Variante;
 - il Consiglio di Zona n. 8, territorialmente competente, ha espresso proprio parere favorevole sulla proposta di Variante con deliberazione n. 60 del 3 aprile 2008;
 - nel corso della fase istruttoria l'Amministrazione comunale si è, altresì, avvalsa delle competenze dell'*Agenzia del Territorio* per la valutazione degli eventuali benefici economici derivanti a favore del Soggetto Attuatore a seguito dei programmati investimenti pubblici (miglioramenti qualitativi del progetto/valorizzazione immobiliare alla luce della prevista Linea 5 metropolitana e della disponibilità di un'ulteriore area da destinare a verde e servizi (area di "cerniera" Fiera). L'*Agenzia del Territorio* ha quantificato in circa 20 milioni di euro detti benefici indotti: CityLife ha, pertanto, assunto l'impegno di erogare al Comune un contributo aggiuntivo di pari importo (anche direttamente in opere) al momento dell'effettivo avverarsi

delle condizioni che attestino il concretizzarsi dei suddetti elementi innovativi di iniziativa pubblica, secondo le modalità e la tempistica precisate nell'allegato schema di Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione attuativa del P.I.I. sottoscritta in data 12 dicembre 2008;

Posto che:

- alla luce degli eventi riportati nella sopra citata Relazione tecnico istruttoria ed in relazione allo sviluppo della progettazione di dettaglio, si è reso necessario modificare ed integrare la Convenzione Attuativa del P.I.I. sottoscritta in data 12 dicembre 2006. ed i relativi allegati, ridefinendone parzialmente i contenuti, i termini e le scadenze;
- gli obblighi assunti da Fondazione Fiera negli articoli 1.2.1, 3.4, 4.1.1, 4.2.1 (ii), 4.2.2., 4.2.4., 5.5, 6.1.2, 11.6, 11.7, 14.5.1 e 15 della Convenzione Attuativa del P.I.I. vengono trasfusi/sostituiti da separato atto da sottoscrivere tra Comune di Milano e Fondazione Fiera medesima;

Richiamata la previsione decadenziale di cui all'art. 93, comma 4, della L.R. 12/05, che il comma 5 del medesimo articolo estende alle varianti dei programmi integrati;

Rinviato, per quanto non dettagliatamente qui specificato, alla documentazione tecnico economica costituente la Variante al P.I.I., alla già citata Relazione tecnico istruttoria e allo schema di Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione stipulata in data 12 dicembre 2006 per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del Programma Integrato di Intervento, tra Comune di Milano e CityLife S.r.l. e allo schema di Convenzione tra Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano per la regolamentazione degli obblighi di quest'ultima nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, allegati al presente provvedimento rispettivamente sotto "B" e "B/1";

Visti gli articoli 14 e 25, comma 8 *bis* della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12;

Visto l'articolo 48 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 in vigore dal 30 giugno 2003;

Visto l'articolo 43 dello Statuto del Comune di Milano;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Direttore del Settore Progetti Strategici;

Visto il parere di legittimità formulato dal Segretario Generale;

DELIBERA



1. di adottare, ai sensi e per gli effetti degli articoli 14 e 25, comma 8 *bis* della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, la Variante - conforme alle previsioni del PRG vigente - al Programma Integrato di Intervento denominato *Quartiere Storico di Fiera Milano*, approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 3061/2005 del 16 dicembre 2005, dando atto che detta Variante - fatti salvi gli elaborati confermati dell'originario P.I.I., come da attestazione del Direttore del Settore Progetti Strategici, allegata al presente provvedimento sub 3 - è costituita dagli elaborati sotto specificati, allegati al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale:

Allegato "A":

Elaborati grafici (aggiornamento Aprile 2008)	
A – INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
A	Planimetria Generale
B – INQUADRAMENTO URBANISTICO	
B1	Stralcio del P.R.G. vigente
B2	Individuazione dei vincoli preesistenti
C – STATO DI FATTO	
C1	Sistema del verde, funzioni e spazi pubblici nel contesto
C2	Sistema del trasporto pubblico esistente e programmato
C3	Mappa catastale con perimetrazione dell'area di proprietà
C4	Rilievo e calcolo dell'area di proprietà
D – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	
D0	Scenari futuri: l'area nord-ovest di Milano
D1	Planivolumetrico in contesto urbano
D2	Profili altimetrici e sezioni inserite nel contesto
D2 bis	Rapporto con il contesto: sezioni sulle vie Spinola e Senofonte
D2 ter	Rapporto con il contesto: profili
D2 quater	Rendering di progetto
D3	Planivolumetrico indicativo esteso ad aree Fiera
D3a	Parco: planimetria
D3b	Viabilità: planimetria
D3b1	Opere di UU. secondaria: sistemazione piazze esterne all'Area di Trasformazione
D3c	Sistema dei parcheggi interrati
D4	Progetto in contesto urbano: sistema dei percorsi ciclabili
D/U 00	Proposta iniziale, progetto definitivo e variante (confronto)
D/U 01	Planivolumetrico prescrittivo: regime delle aree
D/U 02	Azzonamento funzionale
D/U 03	Planivolumetrico prescrittivo: principi di qualità
D/U 03Q P R1	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q P R2	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q P T	Parametri urbanistici, allineamenti e ambiti di oscillazione
D/U 03Q L Rb	Linee guida per la progettazione del comparto residenziale B



D/U 03Q L Rc	Linee guida per la progettazione del comparto residenziale C
D/U 03Q L Ta	Linee guida per la progettazione della Torre A
D/U 03Q L Tb	Linee guida per la progettazione della Torre B
D/U 03Q L Tc	Linee guida per la progettazione della Torre C
D/U 04	Planimetria aree oggetto di cessione e aree asservite con sottostanti aree private/asservite all'uso pubblico
D/U 05	Regime dei suoli (in superficie e in sottosuolo)
D/U 06	Indicazioni di massima delle superfici commerciali
E - OPERE DI URBANIZZAZIONE	
E1 A1	Planimetria generale di coordinamento delle reti (sottoservizi)
E1 B1	Rete acquedotto: progetto
E1 B2	Rete acquedotto: dismissioni/spostamenti
E1 C1	Rete elettrica: progetto
E1 C2	Rete cavi: dismissioni/spostamenti
E1 D1	Rete illuminazione pubblica: dismissioni
E1 D2	Rete illuminazione pubblica: progetto
E1 E2	Rete fognaria: progetto
E1 E3	Rete fognaria: dismissioni/spostamenti
E1 E4	Progetto scarico acque - Planimetria generale
E1 F1	Rete gas: progetto
E1 F2	Rete gas: dismissioni/spostamenti
E1 G1	Sezioni: Stato di Fatto/Progetto
E1 G2	Sezioni: Stato di Fatto/Progetto
E1 G3	Sezioni: Stato di Fatto/Progetto
E1 G4	Sezioni: Stato di Fatto/Progetto
E2 A	Riepilogo generale dei costi
E2 B	C.m.e. acquedotto
E2 C	C.m.e. impianto di irrigazione
E2 D	C.m.e. rete gas
E2 E	C.m.e. rete elettrica
E2 F	C.m.e. impianti di fognatura
E2 G	C.m.e. illuminazione pubblica del Parco
E2 H	C.m.e. illuminazione pubblica stradale
E2 I	C.m.e. scarico acqua di falda in Olona e ripristini
E2 L	C.m.e. impianto di videosorveglianza
E2 M	C.m.e. reti viarie
E2 N	C.m.e. linea metropolitana M5
E2 O	C.m.e. struttura scolastica per l'infanzia (materna e nido)
E2 P	C.m.e. Padiglione 3
E2 Q	C.m.e. Parco
E2 R	C.m.e. drenaggi stradali
E2 S	C.m.e. caserma Carabinieri
E3	Parco: relazione di progetto
E4	Linea metropolitana M5: "Stazione Tre Torri"



E5 a	Rete acqua calda e fredda: planimetria generale
E5 b	Rete antincendio: planimetria generale
E5 c	Rete sistema raccolta pneumatica rifiuti
F	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
✓ G	RELAZIONE ECONOMICA DI FATTIBILITÀ
✓ H	CRONOPROGRAMMA
I	N.T.A.
L	ANALISI DECRETO DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE
M	RELAZIONE GEOLOGICA

Allegato "B"

Schema di Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione stipulata in data 12 dicembre 2006 per la disciplina dei rapporti riguardanti l'attuazione del presente Programma Integrato di Intervento, tra Comune di Milano e CityLife S.r.l., unitamente alla seguente documentazione:

- Allegato A) Planimetria ambito del Programma e individuazione delle proprietà,
- Allegato B) Planimetria aree oggetto di cessione ed aree asservite,
- Allegato B1) Planimetria aree oggetto di cessione ed aree asservite: confronto con la convenzione stipulata in data 12.12.2006,
- Allegato C) Regime dei suoli (superficie e sottosuolo),
- Allegato D) Cronoprogramma,
- Allegato E) Tabella degli oneri di urbanizzazione,
- Allegato F) Planimetria generale delle urbanizzazioni primarie,
- Allegato F1) Regime delle occupazioni – Progetto preliminare M5 (09/11/2007),
- Allegato G) Planimetria generale delle urbanizzazioni secondarie,
- Allegato H) Progetto urbanistico – Planivolumetrico,
- Allegato I) Progetto urbanistico - Elementi di qualità: planimetria complessiva,
- Allegato I1) Progetto urbanistico - Elementi di qualità: allineamenti ed ambiti di oscillazione,
- Allegato L) Opere su Padiglione 3,
- Allegato M) Certificato di destinazione urbanistica.
- Allegato N) Consenso alla rinuncia della Banca Eurohypo, nella sua qualità di Banca Agente e come tale, oltre che in proprio, anche in rappresentanza delle Banche Mediobanca, BPM, Bipop, BDS, Calyon, Banca Intesa, Banca di Roma e MCC, alle ipoteche di primo e secondo grado su aree di proprietà di Citylife S.r.l.
- Allegato O) Norme Tecniche di Attuazione del PII

Allegato "B/1"

Schema di convenzione tra Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano per la regolamentazione degli obblighi di quest'ultima nell'ambito del Programma Integrato di Intervento, unitamente alla seguente documentazione:

Planimetria ambito del programma e Individuazione delle proprietà (allegati A e B);



Si rileva, altresì, che i dati catastali identificativi delle aree oggetto di intervento – ferma restando la loro delimitazione come risultante in planimetria – e delle loro coerenze, potranno essere definitivamente e più puntualmente indicati in sede di stipula della convenzione a seguito di aggiornati accertamenti;

2. di destinare i proventi della monetizzazione generati dal Programma Integrato di Intervento alla realizzazione del nuovo *Museo di Arte Contemporanea*, che sarà localizzato sulla cosiddetta “area di cerniera” di cui è prevista a breve l’acquisizione al patrimonio comunale.

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO
“Quartiere Storico Fiera Milano / CityLife”

VARIANTE IN CONFORMITA' AL P.R.G. VIGENTE

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA

1. Contenuti generali della Variante

La presente Variante al P.I.I. relativa al Quartiere storico fieristico è motivata dall'insieme degli elementi di pubblico interesse intervenuti successivamente all'approvazione del P.I.I. avvenuta il 16.12.2005.

Già a latere della sottoscrizione della Convenzione attuativa del P.I.I., in data 12.12.2006, l'Amministrazione Comunale comunicava alla Società CityLife S.r.l. che esigenze di particolare rilevanza per l'interesse pubblico richiedevano una revisione del P.I.I. approvato, in particolare relativamente al nuovo tracciato della linea metropolitana M5, con la nuova stazione prevista all'interno dell'area di intervento; alla redistribuzione di alcune funzioni, in particolare quella commerciale e dei servizi alle persone; alle prescrizioni particolari per gli edifici; al ridimensionamento dei parcheggi pubblici e privati; alla superficie a verde, al fine di prevederne un incremento.

A seguito di detta comunicazione, in data 12 dicembre 2006 la Società CityLife ha presentato al Comune di Milano un Atto di impegno unilaterale con il quale si assumeva l'obbligo di presentare - entro 12 mesi - una proposta di Variante al P.I.I., successivamente protocollata in data 11 dicembre 2007.

Con Informativa del 22.02.2008 l'Assessore allo Sviluppo del Territorio ha reso noto alla Giunta Comunale i molteplici fattori emersi successivamente all'approvazione del P.I.I., e nel seguito elencati, che richiedevano una verifica da parte del Settore scrivente sulla coerenza di tali fattori con l'assetto progettuale della proposta di variante presentata dalla Società Citylife.

L'ufficio ha operato le verifiche necessarie, interessando i diversi Settori dell'Amministrazione Comunale per le singole competenze, e ha istruito la revisione planivolumetrica prevista dalla variante appurando che la stessa non comporta variazione alla disciplina di PRG.

Tuttavia le revisioni progettuali sono di entità tale da richiedere modifiche significative della gran parte degli elaborati del P.I.I. come di seguito specificato.

Nel seguito si elencano i fattori di interesse pubblico intervenuti e oggetto dell'Informativa alla Giunta nella seduta del 22.02.2008

- avvenuta approvazione, con prescrizioni, da parte del C.I.P.E. - con propria determinazione in data 9 novembre 2007 - del progetto preliminare della linea metropolitana M5 “Lotto 2 Garibaldi - San Siro”, con conseguente assegnazione di un finanziamento pari a 6 milioni di Euro per lo sviluppo della progettazione definitiva della suddetta infrastruttura (cfr decreti del Ministero delle Infrastrutture n. 25254 in



data 20.11.2007 e n. 27197 in data 3.12.2007, aventi ad oggetto, tra l'altro, la concessione del finanziamento sopra citato).

Detta linea metropolitana 5 prevede la realizzazione di una stazione in corrispondenza delle aree incluse nel perimetro del P.I.I.; inoltre una parte significativa di dette aree sono interessate nel sottosuolo dal tracciato della nuova linea metropolitana;

- i nuovi indirizzi sulle politiche di mobilità dettati dall'Amministrazione comunale che hanno indotto a verificare l'assetto della maglia infrastrutturale dell'ambito urbano interessato dal P.I.I. e a configurare un quadro aggiornato, che prevede in particolare:
 - la riconfigurazione del sistema di viabilità e di trasporto pubblico per l'area del P.I.I. e per un intorno cittadino di congrua estensione e relazione urbana;
 - il ridimensionamento e la revisione della ripartizione modale del sistema dei parcheggi in sottosuolo, pubblici e privati;
 - la riorganizzazione della viabilità locale e del sistema degli accessi e delle interferenze con i nuovi insediamenti e spazi previsti dal P.I.I.;
- la decisione dell'Amministrazione comunale di realizzare, nell'ambito delle aree interessate dalla riqualificazione del Polo urbano fieristico, il nuovo Museo di Arte Contemporanea della città, struttura che consentirà a Milano di riallinearsi al rango delle grandi città mondiali anche nel campo della raccolta e rappresentazione delle opere e degli eventi dell'arte contemporanea e moderna;
- con particolare riferimento alla recente inaugurazione del nuovo Museo del Design nell'ambito degli spazi del Palazzo della Triennale, con il venire meno della necessità e opportunità di realizzare una struttura museale dedicata al Design e le parti private a corredo del sistema Design previste nell'ambito del P.I.I.
- la volontà della Fondazione Fiera, manifestata nel Protocollo di Intesa tra Comune di Milano e Fondazione Fiera, di cedere al Comune un'area – richiesta dall'Amministrazione alla medesima Fondazione - posta a “cerniera” tra il Polo Urbano Fieristico e il P.I.I. interessante l'area di trasformazione del quartiere storico fieristico. Quest'area, di circa 65.000 mq. di superficie, verrà destinata a verde ed usi pubblici; la disponibilità dell'area in parola, insieme alla rifunzionalizzazione di parte del Polo urbano, apriranno nuove opportunità nel disegno dell'intero ambito, andando necessariamente a interagire con i contenuti progettuali del P.I.I., ed in particolare con un'ulteriore e significativa estensione del verde pubblico;
- la volontà, espressa dall'Amministrazione comunale, di un consistente incremento del verde nell'ambito del P.I.I. e del più esteso intorno urbano, favorito, peraltro, dalla disponibilità dell'area di cerniera Fiera. Le prospettive di riorganizzazione degli spazi per i quali Fondazione Fiera ha confermato la propria presenza, nonché il progetto di revisione del P.I.I., prefigurano condizioni particolarmente favorevoli per la realizzazione di un sistema ciclopedonale intorno alle aree del P.I.I. e di un itinerario di lunga percorrenza verde-ciclabile, coincidente con il Raggio Verde che parte dal Parco Sempione per raggiungere il Monte Stella, attraverso il P.I.I. dell'area di trasformazione fieristica, il Polo urbano fieristico, e il P.I.I. Portello;
- l'obiettivo di un ulteriore miglioramento delle connessioni tra il parco e il tessuto urbano circostante il P.I.I., e della fruibilità, più estesa possibile, del parco stesso, mediante la



creazione di nuovi collegamenti pubblici nella parte sud del parco, che attraversino le unità residenziali private, con la conseguente necessità di ridisegno di dette unità;

- la necessità di rivisitare alcuni lotti residenziali al fine di garantire l'interesse pubblico tramite: (i) una riconfigurazione dei lotti tale da garantire una migliore visuale ed una migliore accessibilità dal contesto urbano all'interno dell'area d'intervento e viceversa; (ii) un abbassamento delle altezze degli edifici esterni al lotto rivolti verso il contesto urbano; e (iii) una rivisitazione dei comparti tale da garantire una armonica integrazione con le tipologie del contesto urbano circostante;
- la riorganizzazione e riqualificazione delle aree e delle sedi stradali del quartiere compreso tra le vie Spinola, Senofonte, Cassiodoro, Belisario, Ezio, Berengario e della Piazza Giulio Cesare, volto a migliorare l'ambiente urbano e gli spazi pubblici, regolare il sistema delle soste, restituire alla Piazza Giulio Cesare un appropriato ed elevato profilo di qualità e disegno, nel rispetto e secondo gli indirizzi del vincolo ambientale storico apposto sull'area;
- la verifica della volontà manifestata recentemente da Fondazione Fiera di creare, nell'ambito della riorganizzazione del Polo urbano, un centro congressuale capace di competere con strutture di analoghe dimensioni e articolazione di cui sono dotate le più grandi città europee;
- l'intento dell'Amministrazione comunale di destinare alla riqualificazione dell'impianto Vigorelli una parte delle risorse generate dal P.I.I. per consentire la copertura e la riorganizzazione dell'impianto da destinarsi a funzioni ed eventi sportivi a livello locale e cittadino;
- l'apposizione, da parte della Soprintendenza dei Beni Culturali e Paesaggistici, del vincolo sul Padiglione 3 del Quartiere storico fieristico (Decreto n. 4895 del 11 aprile 2006 - immobile di interesse storico artistico ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004) con la conseguente impossibilità, dichiarata dalla Soprintendenza, di realizzare sul medesimo edificio il progetto di recupero così come proposto nell'ambito del P.I.I. vigente. A tale circostanza consegue la necessità di una rivisitazione del progetto originario del Museo del Bambino;
- alla luce del precedente punto, la nuova configurazione progettuale del Museo del Bambino nel Padiglione 3, da svilupparsi nelle fasi esecutive del P.I.I., unitamente alla previsione, sempre nell'ambito del Padiglione 3, di funzioni educative per l'infanzia e di attività rivolte alla famiglia, di spazi e attività per il tempo libero, la cultura e la ricreazione, di spazi di ristorazione e di servizio;
- la necessità di una parziale ridefinizione, sia in soprasuolo che in sottosuolo, dell'assetto planivolumetrico e della distribuzione delle funzioni delle unità contigue il tracciato della prevista Linea 5 metropolitana e della nuova Stazione (sedime delle Torri, e unità attigue le Palazzine degli Orafi), al fine di renderle compatibili con le interferenze e le esigenze progettuali e realizzative della Linea e della Stazione medesima, che ne confermi le funzioni già previste - residenza-servizi alla persona-commercio-uffici - e l'elevato livello qualitativo architettonico e ambientale. Detta ridefinizione deve, altresì, tenere conto dell'opportunità di trasferire in sottosuolo una consistente parte delle funzioni commerciali e una parte delle funzioni destinate a servizi alle persone e alle imprese in precedenza in soprasuolo, al fine di creare in adiacenza alla Stazione metropolitana spazi di elevato profilo qualitativo che rendano vitale, accogliente e sicuro l'ambiente in sottosuolo, sul modello delle più moderne stazioni urbane metropolitane.



2. Iter istruttorio della Variante

- in data 12.12.2007 (P.G. 1082364/2007) Società CityLife S.r.l. ha presentato al Comune di Milano la proposta iniziale di Variante al P.I.I., ai sensi del punto 237 (16) del Documento di Inquadramento delle politiche urbanistiche comunali come approvato con deliberazione consiliare n. 48 del 5 giugno 2000 che ha recepito in misura sostanziale i fattori intervenuti come sopra descritti;
- in data 21.12.2007 (P.G. 1113478/2007) il Settore Progetti Strategici, titolare dell'esame della proposta di Variante al P.I.I., inoltrava - a mezzo lettera raccomandata a.r. - provvedimento di interruzione dei termini istruttori ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, a seguito della richiesta di necessarie integrazioni documentali e modifiche progettuali;
- in data 04.03.2008 (P.G. 199996/2008) la Società CityLife S.r.l. presentava le integrazioni e le modifiche progettuali richieste;
- in data 18.03.2008 si è tenuta una riunione intersettoriale volta ad informare i diversi Settori dell'Amministrazione sull'assetto progettuale della Variante al fine di recepire eventuali osservazioni e valutazioni;
- Nel corso dell'iter istruttorio si è svolto un lavoro collegiale con il Settore Pianificazione Mobilità Trasporti e Ambiente, il Settore Tecnico Infrastrutture e i progettisti del P.I.I., al fine di verificare il quadro infrastrutturale e di accessibilità all'area in relazione, in particolare, alla previsione di realizzazione della Linea M5 metropolitana e della relativa stazione nell'ambito del P.I.I. ;
- in data 22.04.2008 (P.G.343085/2008) l'Amministrazione comunale completava la propria istruttoria sulla proposta iniziale di Variante e trasmetteva - a mezzo lettera raccomandata a.r. - alla Società CityLife S.r.l. la relazione del Settore Progetti Strategici contenente il parere relativo alla predetta proposta, copia del verbale della riunione intersettoriale tenutasi in data 18.03.2008 oltre a copia dei pareri dei Settori partecipanti alla predetta riunione;
- la Società CityLife S.r.l., tenendo conto delle valutazioni di merito espresse dall'Amministrazione comunale nella Relazione Istruttoria, in data 24.04.2008 (P.G. 349680/2008) presentava la proposta definitiva della Variante al P.I.I.;
- successivamente, in data 30.04.2008 (P.G. 361534/2008) la Società Citylife S.r.l. protocollava, con separata istanza, copia delle N.T.A., bozza di Atto integrativo e modificativo della Convenzione e la Tav. D/U 03QP_R2.

L'Amministrazione comunale, nel corso di una assemblea pubblica tenutosi in data 14/3/2008, ha dato informativa ai cittadini circa i contenuti della proposta di Variante al P.I.I. e del più generale quadro di pianificazione per l'ambito urbano all'interno del quale si colloca la proposta in parola.



3. Pareri degli organi competenti

- il Nucleo di Consulenza P.I.I., in data 17.03.2008, visto il contenuto dell'istruttoria del Settore Progetti Strategici, ha espresso parere favorevole alla proposta di Variante al P.I.I. formulando le seguenti indicazioni:
 - a) *"...verificare, più puntualmente, la posizione della superficie filtrante rispetto all'andamento della falda acquifera, anche in relazione a tutte le superfici realizzate in sottosuolo;*
 - b) *"...realizzazione del verde e della fermata M5 in anticipo rispetto alla realizzazione dei volumi privati;*
 - c) *"...programmare (nel Parco) l'inserimento di attività con funzione di presidio sociale tali da rendere superflua la recinzione dello stesso".*
- riguardo quanto espresso da parte del Nucleo di Consulenza, si sottolinea che:
 - a) la verifica delle interferenze delle superfici in sottosuolo con la falda freatica sarà oggetto di approfondimento specialistico e verifica in sede esecutiva, come già prescritto in sede di Decreto di compatibilità ambientale emesso dalla Regione Lombardia (D.d.s. 15 dicembre 2005 – n. 19250);
 - b) la realizzazione delle superfici a Parco seguirà, a breve distanza (circa 1-2 anni), l'avvio dei cantieri relativi ai primi blocchi residenziali programmati per gli anni 2008/2009;
 - c) l'apertura della fermata "Tre Torri" con conseguente entrata in esercizio della nuova linea metropolitana M5 sarà, necessariamente, condizionata dai tempi di stesura del progetto definitivo, nonché dall'approvazione dello stesso da parte del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.);
 - d) la previsione della completa recinzione del Parco risponde alle esigenze di controllo e sicurezza poste in atto dall'Amministrazione in tempi recenti ma anche alle richieste avanzate da parte dei comitati cittadini residenti.

La Commissione Edilizia, nella seduta n. 10 del 13.03.2008, ha espresso parere positivo riguardo il nuovo assetto planivolumetrico della Variante.

Il Consiglio di Zona 8, territorialmente competente, ha espresso proprio parere favorevole alla Variante con deliberazione n. 60 del 03.04.2008.

Si precisa che gli elaborati presentati dall'operatore in date successive all'esame e all'espressione del parere di competenza da parte del Nucleo di Consulenza P.I.I., della Commissione Edilizia e del Consiglio di Zona, contengono modifiche relative alla correzione di errori grafici (o refusi di testo) non incidenti sui contenuti principale della Variante al P.I.I. e quindi tali da non richiedere alcun riesame da parte dei suddetti organi.

4. Confronto tra P.I.I. approvato e proposta di Variante

Di seguito, si elencano ed evidenziano tutte le sostanziali modifiche intervenute tra i due diversi progetti presentati (2005 e 2008) all'interno dei documenti e degli elaborati allegati al P.I.I.

Si premette che nel corso della fase istruttoria l'Amministrazione comunale si è, altresì, avvalsa delle competenze dell'*Agenzia del Territorio* per la valutazione degli eventuali benefici economici



derivanti a favore del Soggetto Attuatore a seguito dei programmati investimenti pubblici (miglioramenti qualitativi del progetto/valorizzazione immobiliare alla luce della prevista Linea 5 metropolitana e della disponibilità di un'ulteriore area da destinare a verde e servizi (area di "cerniera" Fiera). L'*Agenzia del Territorio* ha quantificato in circa 20 milioni di euro detti benefici indotti: CityLife ha, pertanto, assunto l'impegno di erogare al Comune un contributo aggiuntivo di pari importo (anche direttamente in opere) al momento dell'effettivo avverarsi delle condizioni che attestino il concretizzarsi dei suddetti elementi innovativi di iniziativa pubblica, secondo le modalità e la tempistica precisate nell'allegato schema di Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione attuativa del P.I.I. sottoscritta in data 12 dicembre 2006.

4.1 - Relazione Economica di Fattibilità' (All. G)

Nel riaffermare la non mutazione dei dati quantitativi, in termini di s.l.p./volumetria massima edificabile (288.879 mq., oltre a 4030 mq relativi alle palazzine Orafi esistenti) e, analogamente, l'obbligatoria dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (311.499 mq.), si evidenziano – di seguito – le variazioni significative tra il P.I.I. approvato e la proposta di Variante presentata.

- *Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale*

Le superfici a standard (cessioni e asservimenti), reperite nel progetto, passano dagli iniziali 204.958 mq. ai nuovi 165.910 mq. Conseguentemente, il saldo negativo di aree a standard dovute, passa da 106.541 mq. a 145.589 mq.

Si da atto che la Variante reperisce una quantità di aree destinate a Parco urbano e spazi pubblici, esclusa la viabilità, superiore alla quantità minima prevista dall'art. 1.2.4 delle N.T.A della Variante approvata con D.P.G.R. n. 405 del 19/1/2004.

- *Monetizzazione*

Il conferimento della quantità residuale di aree per attrezzature pubbliche o di interesse generale, pari a complessivi mq. 145.589, risulta equivalente:

- per mq 106.541, ad un importo complessivo di € 27.386.303,61 già determinato in sede di sottoscrizione della Convenzione Attuativa del P.I.I. del 12 dicembre 2006;
- per mq 39.048, pari ad un importo complessivo da determinarsi in base ai valori di monetizzazione – attualmente in fase di aggiornamento per il doveroso adeguamento alla legge n. 244/2007 – vigenti al momento della sottoscrizione dell'Atto Integrativo e Modificativo della Convenzione Attuativa del 12 dicembre 2006.

Nota: L'importo di monetizzazione verrà destinato al finanziamento del nuovo Museo d'Arte Contemporanea.

- *Oneri di urbanizzazione*

In funzione dei diversi importi tabellari dovuti per gli oneri di urbanizzazione (2005 e, misura massima, 2008), il totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stimati passa dai 35.953.968 € del 2005 ai 76.258.750 € dovuti nel 2008.

Va comunque ricordato che tale nuovo importo è suscettibile di una riduzione, pari al 30% max, nel caso in cui l'operatore – ai sensi dell'art. 44, comma 18 della L.R. 12/2005 e della D.G.R. n. VIII/3951 del 27.12.2006 – riesca a realizzare interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico.



- *Opere di urbanizzazione e opere di interesse pubblico e generale*

Anche i costi delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico e generale, si sono modificati in funzione dei diversi interventi previsti tra il Piano approvato e la sua Variante. Su tutti, si sottolinea – in più – il costo di realizzazione delle opere civili e strutturali della linea metropolitana M5 (circa 30 ML di Euro) e – in meno – la mancata realizzazione del Museo del Design (circa 21 ML di Euro) che sarà sostituito dal nuovo Museo di Arte Contemporanea.

Infatti, in conseguenza del nuovo assetto planivolumetrico introdotto dalla presente proposta di Variante al P.I.I., la nuova struttura museale prevista dal progetto originario, individuato ad esito della procedura di cui all' art. 2.3.1. della D.G.R. 11 gennaio 2004 n. 405, viene traslata nell'area limitrofa al P.I.I. denominata "Area di Cerniera", in funzione di "Museo d'Arte Contemporanea" anziché di Museo del Design", mantenendo la stessa concezione estetica, architettonica e morfologica spaziale di quest' ultimo. La suddetta area è compresa nell' area di Riqualificazione definita dall'Accordo di Programma del 1994, e successive modifiche, e sarà acquisita al patrimonio comunale.

Il Soggetto attuatore metterà a disposizione del Comune di Milano, senza oneri per il Comune medesimo, il progetto definitivo del museo, coerente con le indicazioni ricevute dallo stesso Comune, soprattutto sotto il profilo funzionale ed economico.

Più precisamente, le opere di urbanizzazione primaria passano dai quantificati 20.755.560 € ai 21.706.824 € e le opere di urbanizzazione secondaria scendono da 39.348.522 € a 34.170.053 €. Quindi le opere passano, complessivamente, da 60.104.082 € a 55.876.877 €. A queste devono aggiungersi le opere realizzate con l'importo di cui all'art. 7.1 secondo paragrafo della Convenzione attuativa, pari a 35.953.968 €, grazie al quale potrà essere finanziata la stazione ed il tratto di linea metropolitana M5 transitante nel sottosuolo dell'Area di Trasformazione del P.I.I. (importo lavori attualmente stimato in 29.748.628 €). Inoltre, si segnala che il Padiglione 3, inizialmente destinato a Museo del Bambino quale opera a "standard qualitativo", nella Variante viene ora restaurato nel suo involucro esterno per un importo lavori, a scomputo oneri, pari a 7.602.653 €.

- *Contributo sul costo di costruzione*

A seguito della sola variazione delle tipologie di funzioni e non del costo al mq. dovuto come contributo sul costo di costruzione, l'importo totale passa dai previsti 29.970.300 € ai nuovi 31.594.264 €.

- *Opere realizzate con oneri derivanti da monetizzazione*

Con la somma derivante dalla mancata cessione di aree a standard, pari a 38.129.322 €, fermo restando quanto previsto all'art. 6.2 dell'Atto integrativo e modificativo della convenzione, è prevista la realizzazione del nuovo Museo d'Arte Contemporanea che andrà a sostituire il previsto Museo del Design il cui importo era stato inizialmente stimato in 21.432.962 €.

- *Opere realizzate con contributo aggiuntivo*

Grazie al contributo aggiuntivo, di cui all'art. 12 dell'Atto integrativo e modificativo della Convenzione attuativa, pari a 20.000.000 €, sarà possibile realizzare le seguenti opere:



- Vigorelli: la riqualificazione di questo impianto, prima finanziata con un contributo derivante dalla differenza tra oneri dovuti ed opere realizzate, passa dai previsti 11.803.856 € agli attuali 12.000.000 €;
- Area di cerniera: verranno finanziate, per un importo massimo pari a 5.000.000 €, le opere di demolizione, e relativa bonifica, dei Padiglioni fieristici attualmente presenti sull'area che verrà ceduta all'Amministrazione comunale da parte di Fiera Milano S.p.A.;
- Quartiere: con i residuali 3.000.000 €, verranno infine finanziate alcune opere connesse all'intervento come: la riqualificazione della viabilità di quartiere, la realizzazione di percorsi ciclabili (vedi: Raggio Verde – R7), ecc.

Nota: Tale contributo aggiuntivo, assente nella Convenzione attuativa stipulata, è stato determinato dagli uffici dell'Agenzia del Territorio, quale importo conseguente il possibile incremento dei valori immobiliari dell'area a seguito della previsione della nuova linea metropolitana M5 e dell'estensione del Parco sulla cd. "Area di cerniera".

4.2 - Cronoprogramma (All. H)

- *P.I.I. approvato 2005*

Il cronoprogramma del P.I.I. approvato era stato strutturato secondo diverse fasi temporali di lavoro che corrispondevano a diversi lotti d'intervento, denominati "Macrounità", includenti sia le opere private (residenza, commercio, terziario e relativi parcheggi) che quelle di urbanizzazione primaria (viabilità e sottoservizi) e secondaria (Padiglione 3, Parco e spazi pubblici, sistemazioni esterne all'area di trasformazione, Museo del design e parcheggi di uso pubblico).

Il cronoprogramma, della prevista durata di 8 anni, prevedeva di procedere con i cantieri utilizzando un criterio di suddivisione in zone dove non c'era alcuna corrispondenza temporale tra le diverse tipologie di opere presenti all'interno di ciascuna "Macrounità" (opere private, urbanizzazioni primarie e secondarie, opere a scomputo e non, opere cedute o asservite).

Per quanto concerne il Parco, ad esempio, questo criterio presupponeva la sua completa realizzazione durante tutto l'arco temporale di costruzione di tutte le opere edili dell'intero progetto.

Questo principio, aveva cioè il difetto di veder realizzate le opere relative alle urbanizzazioni primarie e secondarie (dalle strade agli edifici pubblici) secondo diversi tempi piuttosto che in modo unitario, anche se ogni singola urbanizzazione poteva essere prevista all'interno di più "Microunità, fatto che, comunque, poteva dar luogo al possibile accavallarsi di più procedimenti edilizi.

- *Variante P.I.I. 2008*

La proposta di Variante vede, anzitutto, una lieve modifica della tempistica relativa ai lavori che nel nuovo documento si sviluppano lungo un arco temporale di 10 anni decorrenti dalla sottoscrizione della Convenzione attuativa del PII avvenuta in data 12 dicembre 2006. Inoltre, diversamente dalla prima articolazione funzionale/temporale, individua dei nuovi lotti d'intervento definiti "Aree di Coordinamento Funzionale" all'interno delle quali tutte le opere private sono direttamente collegate alle opere di urbanizzazione primaria a loro funzionali.

Inoltre, in aree separate dalle precedenti, vengono individuate – temporalmente – tutte le opere di urbanizzazione secondaria ed a standard, ad eccezione del nuovo Museo d'Arte Contemporanea e



dell'ex-velodromo Vigorelli, opere esterne al P.I.I., che saranno realizzate con modalità e tempi non definiti in questo cronoprogramma.

Più precisamente, per ciascuna delle singole “Aree di Coordinamento Funzionale” e per le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, verranno perfezionati ulteriori “Piani di Coordinamento” che dovranno essere redatti durante la fase preliminare (urbanistica/edilizia) e presentati precedentemente le diverse richieste abilitative (D.I.A. e/o Permessi di Costruire).

Infine, la Variante – nel corso dei dieci anni – include anche la programmazione degli interventi di riqualificazione delle aree esterne al perimetro del P.I.I. (viali Boezio, Belisario, Cassiodoro e Senofonte oltre alle vie Brin ed Euripide) comunque già previste all'interno di diverse “Aree di Coordinamento Funzionale”.

4.3 - Norme Tecniche di Attuazione (All. D)

Si riportano di seguito le principali modifiche intervenute nell'articolato relativo alle Norme tecniche di Attuazione tra P.I.I. approvato 2005 e Variante al P.I.I. 2008.

- In generale sono state apportate modifiche e integrazioni relative a precisazioni grafiche, nuove numerazioni, differenti denominazioni di tavole ed elaborati della variante.
- Per quanto riguarda la convenzione viene precisato il riferimento a quella sottoscritta, dopo l'approvazione del P.I.I., tra Comune di Milano e Soggetto Attuatore il 12.12.2006.
- La durata del P.I.I. viene modificata da anni 8 dalla data della firma della Convenzione ad anni 10 dalla data della firma della Convenzione del 12.12.2006.
- Nell'articolazione delle classi di aree si precisa la categoria delle “aree cedute al Comune con sottostanti aree di proprietà privata” già prevista nel P.I.I. ed evidenziate nell'elaborato di Variante tavola D/U 05.

CAPO 2° - PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE CESSIONI ED ASSERVIMENTI DI AREE, ALLE OPERE DI URANIZZAZIONE PRIMARIA ED AI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO

- *Art.2.3* - La potenzialità edificatoria (s.l.p. massima ammissibile) del P.I.I. rimane invariata, così come la determinazione dei carichi urbanistici e la conseguente domanda di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico. Viene invece modificata la quantità di offerta complessiva di servizi pubblici e di interesse pubblico, che da complessivi 204.958 mq. passa a 165.910 mq. con conseguente aumento della quantità da monetizzare risultante dalla differenza tra domanda e offerta complessiva di aree a standard che da 106.541 mq. passa a 145.589 mq. La modifica è determinata dalla diminuzione dei parcheggi pubblici richiesta dal Comune, che passano da 72.000 mq. a 27.000 mq. in funzione della previsione della Linea 5 metropolitana. Ci sono delle modifiche anche sui dati disaggregati dell'offerta di servizi pubblici e di uso pubblico derivanti dalla rivisitazione del progetto che riguardano le superfici a Parco che aumentano da 86.373 mq. a 92.744 mq.; le superfici a piazze che diminuiscono da 41.472 mq. a 37.766 mq.; il sedime del Padiglione 3 che aumenta di superficie da 5.113 mq. a 8.400 mq.
- *Art.2.4* - Viene individuata con riferimento alla tavola D/U5 *Regime dei suoli* l'area in sottosuolo di proprietà di Fondazione Fiera non oggetto di cessione al Comune di Milano
- *Art.2.5* - Per le aree asservite all'uso pubblico, già previste nel P.I.I., si individuano e precisano i casi in cui la superficie fondiaria è aperta all'uso pubblico compreso il piano



terra della torre TCc con il diritto di utilizzare tale area per la manutenzione dell'edificio, senza necessità di autorizzazioni comunali.

- *Art. 2.6* - Si modificano disciplina, sedime e denominazione del Padiglione 3 (edificio A7) che da edificio da asservire all'uso pubblico diventa edificio da cedere al Comune di Milano quale 'standard' urbanistico. Il sedime si modifica per ragioni di progetto, non potendosi più attuare il giardino d'inverno a causa del vincolo apposto dalla Soprintendenza. Il sedime degli altri edifici previsti: struttura museale e presidi per le Forze dell'Ordine non fanno parte del nuovo articolato poiché vengono collocati all'esterno all'area di trasformazione del P.I.I..
- *Art.2.7* - E' un articolo nuovo relativo ai parcheggi pubblici P1 e P2 a servizio delle funzioni pubbliche insediate, nel quale si precisano quantità e localizzazione degli stessi.

CAPO 3° - DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI DELLE UNITA' DI CONCENTRAZIONE FONDIARIA ED ALLE DESTINAZIONI DEGLI EDIFICI

- *Art. 3.3* - Rimangono invariate le categorie generali di funzioni private (residenza e terziario), la loro articolazione e la loro percentuale di mix funzionale (residenza 51%-terziario 49%).
Mentre, all'interno della categoria generale del terziario, vengono modificate le quantità relative alle diverse funzioni: gli uffici e le sedi aziendali passano da 105.030 mq. s.l.p. a 72.915 mq. s.l.p., e i servizi alle persone ed alle imprese passano da 19.472 mq. s.l.p. a 51.587 mq. s.l.p.; le funzioni commerciali rimangono invariate, con la specifica che la superficie di mq. di s.l.p. ammissibile è una quantità massima.
- *Art .3.7* - Per le funzioni commerciali si specifica che se dovessero intervenire varianti dell'Accordo di programma durante il periodo di validità del P.I.I., la normativa relativa alla esclusione delle grandi strutture di vendita andrebbe adeguata, pur mantenendo le quantità massime di s.l.p. previste.
- *Art. 3.9* - Si specifica che il Padiglione 3 (edificio S1 nel P.I.I. approvato, edificio A7 nella Variante al P.I.I.) fa parte della categoria generale dei Servizi pubblici e di uso pubblico ed è destinato prevalentemente a sede di attività rivolte alle fasce giovanili ed al servizio delle persone anche in relazione all'Esposizione Universale del 2015. Rispetto al precedente articolo non sono più presenti gli edifici destinati a sedi dei presidi per le Forza dell'Ordine né la struttura museale che troveranno collocazione fuori dall'area di trasformazione del P.I.I..
- *Art. 3.10* - Nell'articolo riguardante la compresenza di funzioni all'interno delle UCF sono state apportate alcune modifiche. In seguito alla rivisitazione del progetto non è più presente l'UCF denominata SPI e TCd, mentre viene proposta la nuova UCF "Piazza Ipogea" nella quale si prevedono funzioni commerciali e di servizio alle persone e alle aziende per una s.l.p. massima pari a 8.000 mq.. Per questa UCF, nel caso in cui non fosse consentita la realizzazione, si propone di collocare la s.l.p. prevista in tutto o in parte nella UCF TCb anche mediante modifica dei margini di oscillazione e/o nelle altre UCF nel rispetto dei margini di oscillazione.

E stato consentito l'incremento della percentuale massima della funzione "Servizi alle persone e alle aziende" in una sola delle UCF relative alle tre torri da destinare a "ricettivo". Tale incremento può derivare esclusivamente dalla contestuale riduzione della percentuale massima ammessa per quella funzione nelle tre UCF. Nell' UCF prescelta per l'incremento non potrà esserci una s.l.p. maggiore rispetto a quella complessivamente ammessa nelle diverse UCF per la funzione "Servizi alle persone e alle aziende". La percentuale trasferita



da una UCF all'altra non potrà superare il 30% e dovrà essere presente in ogni caso una percentuale minima della stessa del 3% per garantire il principio generale della compresenza di funzioni.

Nella UCF in cui verrà incrementata la percentuale "Servizi alle persone ed alle aziende" non verrà applicata la percentuale minima del 55% per la funzione "Terziario complesso". Restano invariate nelle UCF le percentuali riferite alle altre funzioni.

Fermo restando le s.l.p. totali, vengono modificate, nel quadro riepilogativo delle unità delle destinazioni e delle funzioni, la s.l.p. delle singole UCF.

CAPO 4° - PRESCRIZIONI INERENTI LA QUALITA' URBANISTICA

- *Art 4.2* - Non costituiscono varianti a scala urbanistica del P.I.I. e quindi non comportano procedura di variante al P.I.I.: la localizzazione del museo di Arte Contemporanea individuato nell'ambito dell'Area di riqualificazione della Variante al PRG, il parcheggio Fiera, e la localizzazione del parcheggio P1 che potrà essere spostato all'interno dell'area di riqualificazione su indicazione del Comune.
- *Artt. 4.3, 4.3.1, 4.3.2* - Sono state integrate le norme relative alle caratteristiche tipologiche di impostazione del P.I.I. che hanno valore prescrittivo relativamente a: il numero massimo dei piani degli edifici residenziali che prospettano sulle vie Spinola e Senofonte; la fascia di arretramento degli edifici delle UCF residenziali rispetto al sedime stradale delle vie Spinola, Senofonte, Cassiodoro; alcune distanze minime da preservare tra gli edifici e tra questi e lo spazio pubblico; l'uniformità dei materiali per le recinzioni delle unità fondiari che prospettano su aree pubbliche.
Per alcune UCF che non hanno una definizione progettuale precisa (Ra, Rd e TCb ad esclusione della torre) perché sono in stretta relazione con gli spazi pubblici e la progettazione della stazione metropolitana M5, le indicazioni delle tavole della serie "D" e DU3Q non hanno carattere prescrittivo. Sagome e altezze degli edifici possono essere modificate in relazione alla progettazione degli spazi pubblici senza che questo comporti variante al P.I.I.. La progettazione della piazza dovrà integrarsi al disegno urbano e alla distribuzione delle funzioni dal livello superficiale fino a quello del trasporto pubblico interrato.
- *Art 4.6* - Si tratta di un nuovo articolo che regola i rapporti tra P.I.I. e Regolamento Edilizio e che prevede che i contenuti sia tecnici che normativi del P.I.I. prevalgano rispetto alle norme morfologiche del regolamento edilizio, come previsto dallo stesso. Le norme inerenti altezze e distanze sono valide esclusivamente nei confronti degli edifici preesistenti esterni all'area di trasformazione del P.I.I..

CAPO 6° - ATTUAZIONE DEL P.I.I. E VARIANTI

- *Art. 6.1* - E' stato integrato l'articolo relativo all'attuazione del P.I.I. nel quale si prevede di presentare, prima di fare istanza di permesso di costruire o DIA, uno schema planivolumetrico complessivo riguardante l'assetto dell'intera UCF e un documento di coordinamento comprensivo delle opere di urbanizzazione primaria connesse e funzionali agli interventi previsti. Quest'ultimo sarà assoggettato al parere della Conferenza dei servizi, che verrà convocata entro 30 giorni dalla presentazione del documento, mentre l'esito verrà comunicato entro i successivi 60 giorni.



CAPO 7° - METROPOLITANA

- L'aggiunta dell'Art.7.1 "Regole per la progettazione/realizzazione" rinvia a quanto disciplinato nell'Atto integrativo e modificativo della Convenzione al fine di assicurare un corretto rapporto tra gli interventi relativi all'area di trasformazione e la realizzazione della nuova linea 5 della metropolitana.

4.3 – Convenzione sottoscritta in data 12.12.2006 e Atto integrativo e modificativo

Per le modifiche apportate alla Convenzione sottoscritta in data 12.12.2006 si rinvia allo schema di Atto integrativo e Modificativo tra Comune di Milano e Società Citylife e allo schema di convenzione tra Comune di Milano ed Ente Autonomo Fiera Internazionale di Milano, allegati alla proposta di deliberazione.

Si deve osservare che per quanto concerne la convenzione della Variante al PII, diversamente dalla precedente convenzione sottoscritta in data 12 dicembre 2006 si è ritenuto opportuno separare la disciplina dei contenuti in due atti distinti Citylife/Comune di Milano "Convenzione City-life", da una parte, e Fondazione Fiera/Comune di Milano, dall'altra parte la "Convenzione Fiera".

La ragione principale di detta soluzione trova il proprio fondamento nella necessità di poter individuare con certezza i rispettivi obblighi ed impegni dei diversi soggetti coinvolti nell'attuazione del PII, anche alla luce dei prossimi sviluppi che interessano le aree ricomprese nell'Accordo di Programma del 1994.

Le esigenze che hanno portato alla sottoscrizione da parte di City-life dell'atto di Impegno del 12 dicembre 2006 ed alla costituzione del c.d. Tavolo Tecnico hanno infatti evidenziato la difficoltà di dover gestire un atto trilaterale nel quale uno dei soggetti (Fondazione Fiera) aveva un ruolo molto limitato

4.4 - Elaborati grafici

All'interno della Variante del P.I.I. "Quartiere Storico Fiera Milano", si evidenzia la sostanziale modifica di quasi tutte le tavole inizialmente allegate al piano approvato nel dicembre 2005, in quanto le successive modifiche intervenute sull'area (nuova linea M5, estensione del Parco, nuovo Museo d'Arte Contemporanea, ecc.) hanno, obbligatoriamente, reso necessaria una revisione integrale dell'intero disegno planivolumetrico.

I due progetti, in particolare, si differenziano nei seguenti elementi:

- gli isolati residenziali a sud dell'intero comparto hanno subito una radicale trasformazione dovuta alla loro apertura prospettica sul Parco in allineamento con le esistenti vie Brin ed Euripide che ora, idealmente, tragguardano – rispettivamente – i viali Domodossola e Scarampo.
- è stato rivisitato l'isolato residenziale/terziario presente ad ovest che, in prossimità di P.le Arduino, costituiva – inizialmente – una barriera, sia visiva che in termini di accessibilità, al Parco. La sua conversione in un edificio sviluppato in altezza consente, invece, un diverso rapporto fisico e visivo con la superficie a verde e minori possibili interferenze in sottosuolo con il tracciato della nuova linea metropolitana M5;
- la giacitura dei tre grattacieli, emblema di tutto il progetto, ha dovuto misurarsi – specie in sottosuolo – con il percorso della citata linea metropolitana. Questo nuovo elemento



infrastrutturale ha avuto, come conseguenza, lo spostamento e/o la rotazione parziale di tutte le "Tre Torri";

- l'iniziale proposta di recupero del Padiglione 3 ad una nuova funzione pubblica (Museo del Bambino) con annesso "Giardino d'Inverno" annesso ed aperto al Parco, si è scontrato con l'intervenuta apposizione del vincolo monumentale da parte della Direzione Regionale per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Lombardia, che ha impedito la fattibilità del progetto con conseguente demolizione della facciata posteriore;
- la rinuncia alla previsione del Museo del Design, anticipato nella sua realizzazione all'interno della Triennale di Milano, ha di fatto liberato un'area a nord-ovest per far posto ad un nuovo comparto (residenziale/terziario/commerciale);
- lo spostamento delle originarie superfici commerciali (es. Centro del Design), inizialmente previste lungo il margine di confine con la Fiera di Milano, nel sottosuolo a livello della prevista stazione M5;
- la traslazione della nuova struttura museale (Museo d'Arte Contemporanea) all'esterno del perimetro del P.I.I., su di un area di prossima cessione all'Amministrazione comunale.
- il nuovo e più esteso disegno del Parco, ricomprende la cd. "Area di cerniera" che Fiera Milano S.p.A. cederà – in futuro – all'Amministrazione comunale.

Si precisa che la variante risulta adempiere alle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni del Decreto sulla Valutazione di impatto ambientale n. 19250 del 15.12.2005 sul PII vigente, in ordine alle diverse componenti e in particolare a quella del paesaggio, punto 31 c, laddove si richiede testualmente di *"verificare la possibilità di riproporre alcune assialità fondamentali di raccordo tra polo e contorno, con particolare riferimento alla prospettiva disegnata da via Buonarroti, piazza Giulio Cesare, ingresso principale Fiera, con riguardo sia ai coni visuali che agli indirizzi di tutela formulati nei provvedimenti di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/04"*;

Milano, 30 maggio 2008

Il Direttore di Settore
Arch. Giancarlo Tancredi