

**AL SINDACO PRO TEMPORE DEL COMUNE DI MILANO
ALL'ASSESSORE AL TERRITORIO DEL COMUNE DI MILANO
ALLA DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO
AL SETTORE PROGETTI STRATEGICI
Al Settore Pianificazione Urbanistica Generale**

OSSERVAZIONI EX ARTT. 14 E 25 C. 8 BIS L.R. 12 MARZO 2005 N. 12

Il **Comitato Residenti Fiera**, in persona del Presidente, sig.ra Flavia Cavaler nata a Milano, il 14 luglio 1950 - C.F. CVLFLV50L54F205K - con sede in Milano, via Brera 17, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Ezio Perego, del Foro di Milano, via Cesare Battisti, 13 per delega in atti;

premessò

- che delibera della Giunta Comunale n. 1338/08 del 3.6.2008 è stata adottata una variante al Programma Integrato di Intervento - P.I.I. - ai sensi e per gli effetti dell'art. 87 e seguenti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 relativo al "Quartiere Storico di Fiera Milano" ed aree adiacenti, approvato il 16 dicembre 2005 con deliberazione della Giunta Comunale n. 3061/2005", in attuazione del P.R.G. vigente approvato il 26.2.1980 con atto della Giunta Regionale Lombardia n. 29471 e successive modifiche(ed ante in data 30.5.53);

- che, fermi restando tutti i motivi di illegittimità avverso la predetta deliberazione della G.C. n. 3061/2005 formulati con il ricorso n. 574/2006 R.G. pendente avanti il TAR Lombardia e motivi aggiunti, si rileva ed osserva quanto segue:

- I -

1.1). In primo luogo, l'odierna variante al PII appare illegittima per difetto di presupposto costituito dalla conformità con il PRG vigente ed agli strumenti e procedimenti in materia di strumenti urbanistici sovraordinati e/o coordinati in quanto: :

a). non è stata legittimamente perfezionata la procedura di formazione del PII, in quanto non risulta inquadrato in una conforme variante urbanistica del PRG vigente.

Ai sensi dell'art. 9 L.R. n. 9/1999, recante disciplina del programmi integrati

- 2 -

di intervento, qualora il PII comporti variante agli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, per la sua approvazione il Sindaco promuove la procedura di accordo di programma prevista dall'art. 34 D. Lgs. n. 267/2000.

Ciò comporta, anche in base all'art. 25 L.R. n. 12/2005 che attiene alla fase transitoria, la necessaria acquisizione della verifica di compatibilità da parte della Provincia.

Va ricordato che ai sensi dell'art. 3 comma 3 lett. b) della L.R. Lombardia 5 gennaio 2000 n. 1 sono

state trasferite la Provincia le funzioni amministrative aventi ad oggetto "la verifica, di cui al comma 18, sulla compatibilità dei piani regolatori generali comunali e relative varianti, nonché dei piani attuativi di interesse sovracomunale, con il rispettivo piano territoriale di coordinamento provinciale". Tale verifica di compatibilità nel caso di specie non è stata acquisita, nè potrebbe essere surrogata dal surrettizio riferimento ad una delibera della Giunta Provinciale dell'8.10.2003 n. 658 che riguarda una fase prodromica ed endoprocedimentale trattandosi dell'approvazione della mera proposta di "Atto Integrativo dell'Accordo di Programma per la qualificazione e lo sviluppo del sistema fieristico lombardo attraverso la realizzazione del Polo esterno alla fiera nella localizzazione di Pero-Rho e attraverso la riqualificazione del Polo urbano - approvato con D.P.G.R. dell'8.4.1994 n. 58521, e successive integrazioni e modificazioni".

Va di contro eccetto che tale parere di compatibilità come previsto dall'art. NTA del PTCP doveva essere espresso sull'atto di approvazione definitiva dell'Accordo di Programma coincidente con la delibera del C.C. di Milano 9.12.2003 n. 76 inerente la ratifica dell'adesione del Sindaco all'Accordo di Programma.

In data 14-24 novembre 2003 è stata sottoscritta una variante al suddetto accordo di programma (poi, appunto, approvata con D.G.R. 19 gennaio 2004 n. 405), per cui il parere di compatibilità doveva essere espresso dalla Provincia a decorrere da tale atto o dalla prefata delibera del Consiglio

- 3 -

Comunale di Milano 9.12.2003 n. 76.

Infatti, anteriormente a tali atti e delibere era già entrato in vigore il PTCP in seguito alla sua pubblicazione sul B.U.R.L. - Serie Inserzioni - n. 45 del 5.11.2003, essendo stato approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003 (ed avendo acquistato efficacia ai sensi dell'art. 3 comma 36 della L.R. 5.1.2000 n. 1, in base al quale "Il piano territoriale di coordinamento provinciale acquista efficacia dalla data della sua pubblicazione sul BURL, da effettuarsi a cura della Provincia").

Ai fini di detta valutazione gli atti dovevano essere trasmessi alla Provincia, come stabilisce dall'art. 22 comma 7 delle NTA del PTCP.

Ai sensi dell'art. 24 comma 1 delle NTA del PTCP "La Provincia esprime il proprio parere di compatibilità rispetto alle varianti agli strumenti urbanistici comunali nei casi in cui dette varianti conseguano all'approvazione di Accordi di programma o a Conferenze di servizi"

In sostanza l'odierna Variante (sostanziale) al PII, non si inquadra in una variante urbanistica legittimamente perfezionata, dato che la Variante all'Accordo di Programma, comportante variante al

vigente PRG, e relativa alla "riqualificazione del Polo Urbano della Fiera di Milano" è stata approvata con DPGR 19.1.2004 n. 405 in mancanza della obbligatoria acquisizione della verifica o parere di compatibilità da parte della Provincia di Milano.

E' pertanto non conforme allo stato degli atti e del procedimento amministrativo l'attestazione del Direttore del Settore Progetti Strategici a pag.1 dell'Allegato 2 laddove assume che "La variante di cui si propone l'approvazione è conforme alla strumentazione urbanistica del Comune di Milano in riferimento al decreto del Presidente della Giunta Regionale Lombardia n. 405 del 19 gennaio 2004", atteso il difetto di presupposto in ordine alla mancata acquisizione del parere di compatibilità da parte della Provincia di Milano ai sensi dell'art. 24 NTA del PTCP.

1.2). A ciò si aggiunga, che la stessa ratifica dell'adesione del Sindaco da parte del Consiglio Comunale non risulta ritualmente e, quindi validamente

- 4 -

intervenuta, posto che la delibera del Consiglio Comunale del 9.12.2003 n. 76, citata nella delibera di G.C. n. 3061/2005, ed ora attestata come presupposto della variante sostanziale al PII, è stata adottata prima e non dopo la "avvenuta conclusione delle pertinenti procedure, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 405 del 19 gennaio 2004".

1.3). Non sussiste quindi il requisito della conformità della variante di cui alla delibera di G.C. n. 3/2008 alle previsioni degli strumenti urbanistici, perchè la variante al PRG discendente dall'atto integrativo dell'ADP sopracitato non si è legittimamente perfezionata ovvero è inefficace.

Pertanto, la previsione dell'art. 25 c. 8 bis L.R. n. 12/20056 (come mod. dalla L.r. 14.7.2006 n. 12), che consente eccezionalmente alla Giunta Comunale di procedere alla adozione ed approvazione delle varianti al piano attuativo, non è applicabile al caso in esame.

A fronte della incompetenza della Giunta Comunale, gli atti vanno rimessi al Consiglio Comunale per la legittima adozione del piano attuativo in variante, con la procedura di cui all'articolo 3 della predetta l.r. 23/1997" (per cui lo stesso comma 8 bis successivamente inserito dalla L.R. 14.7.2006 n. 12 è chiaramente tautologico, se non strumentale ai fini di ricondurre la competenza deliberativa alla Giunta Comunale, dopo che l'art. 14 comma 1 era stato modificato con il riconoscimento della competenza esclusiva del Consiglio Comunale in materia).

Tenuto conto, altresì, della mancanza totale del prescritto parere di compatibilità e, quindi, del concorrente contrasto con le prescrizioni del PTCP, si chiede che, allo scopo di garantire la legittimità del procedimento, la delibera di variante al PII venga annullata o revocata d'ufficio allo scopo di acquisire il parere di compatibilità da parte della Provincia di Milano.

1.4). In ogni caso, ad avviso del Comitato la procedura inerente al PII in oggetto che si va a collocare nella fase transitoria contemplata dall'art. 25 della L.R. n. 1272005 e che deve fare i conti con il vigente PRG, in attesa PGT partecipato, appare strumento inadeguato rispetto al c.d. "Piano d'area"

- 5 -

previsto dall'art. 20 L.R. n. 12/2005 la cui adozione era legittima ed opportuna, in presenza di interventi di grande rilevanza ed importanza per l'assetto del territorio, la salute, l'economia e l'ambiente

- II -

La variante in oggetto di cui alla delibera di G.C. n. 1388/2008 del 3.6.2008 è riconducibile, nelle sue linee principali, al caso contemplato dall'art. 2 comma 2 lett. h) della L.R. 23 giugno 1997 n. 23 laddove prevede il procedimento semplificato in caso di:

h). "varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi".

Come si è detto le disposizioni transitorie dettate dall'art. 25 c. 1 della L.R. n. 12/2005, si applicano in caso di varianti di cui all'art. 2 c. 2 L.R. n. 23/1997 e di piani attuativi in variante con la procedura di cui all'art. 3 della L.R. n. 23/1996.

A parte il fatto che il predetto art. 3 cit. prevede la competenza in materia del C.C., alla luce della citata disposizione di cui all'art. 2 c. 2 lett. h), viene meno, a maggior ragione, il presupposto legittimamente dell'odierna variante al PII adottata dalla G.C. con atto n. 1388/2008 costituito dalla sua conformità al vigente PRG, **posto che per espressa disposizione della L.R. n. 23/1997, le "varianti relative a comparti soggetti a piano attuativo che comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi" sono considerate alla stregua di "varianti agli strumenti urbanistici generali".**

Le "modifiche intervenute sull'area" sono inequivocabilmente indicate al "Punto 4.4. - Elaborati Grafici" della Relazione Tecnica Istruttoria del Dirigente Settore Progetti Strategici e riguardano:

1. l'individuazione di una nuova linea MM5, non inquadrata in una conforme variante al PRG;
2. la previsione di una nuova stazione della linea MM5, non inquadrata in una conforme variante al PRG;

- 6 -

3. la previsione sull'area a nord-ovest di un nuovo comparto (residenziale/terziario/commerciale) con

relative infrastrutture e servizi;

4. la traslazione della nuova struttura museale (Museo d'Arte Contemporanea) all'esterno del perimetro del PII;
5. il contorno e la conformazione dell'area relativa al Padiglione 3 (edificio S1 nel PII approvato, Edificio A7 nella Variante al PII) che fa parte della categoria generale dei Servizi Pubblici e di uso pubblico, appare totalmente modificato con stralcio degli edifici destinati a presidi delle Forze dell'Ordine, e della precedente struttura museale (art. 3.9);
6. la modifica della disciplina e del sedime del Padiglione 3, che da edificio da asservire all'uso pubblico diventa edificio da cedere al Comune di Milano quale "standard urbanistico";
7. la modifica anche dislocativa delle superfici a parco che passano da 86.373 mq. a 92.744 mq.;
8. la modifica delle superfici dei parcheggi pubblici che passano da 72.000 mq. a 27.000 mq.;
9. la quantità di offerta complessiva di servizi pubblici e di interesse pubblico che passano da complessivi 204.958 mq. a 165.910 mq.
- 10). la nuova distribuzione delle unità Rb e Rc che determina un aumento della slp della unità Rb da 37.000 a 51.000 mq.

- III -

Come si è detto la variante al PII nella parte in cui prevede il prolungamento ad ovest della linea metropolitana MM5 non risulta inquadrata in una conforme previsione di una variante al PRG, in quanto detta prescrizione discenderebbe da una mera "Variante e Aggiornamento 2006" del Piano Urbano della Mobilità del 16 maggio 2006, che non spiega, come è evidente, alcuna efficacia modificativa delle previsioni del PRG;

Nella specie si tratta non solo della realizzazione della nuova linea MM5 OVEST, ma anche della realizzazione della relativa stazione della MM.

- 7 -

Pertanto, si deduce sin d'ora la illegittimità della deliberazione di G.C. in oggetto n. 1388 del 3.6.08 in quanto la mera delibera di adozione della variante al PII non è idonea a consentire l'inserimento di dette opere infrastrutturali nella fase esecutiva PII convenzionato Fiera-City Life, in mancanza di una preventiva e presupposta variante urbanistica al PRG.

*Inoltre, non risulta acquisito anche per tali nuove previsioni e destinazioni urbanistiche, il parere di compatibilità della Provincia di Milano, sine dubio necessario relativamente alle **opere infrastrutturali della mobilità** cioè la nuova rete metropolitana Linea MM5 ovest e la relativa fermata in quanto contemplate*

dall'art. 73 comma lett. b e g), delle N.T.A. del P.T.C.P. e quindi soggette ad una procedura di variante previa acquisizione del parere di compatibilità da parte della Provincia di Milano.

- IV -

I contenuti della variante al PII, pur nel quadro di un grande progetto di riqualificazione urbanistica, non soddisfano pienamente gli obiettivi di cura dei preminenti interessi pubblici all'ordinato assetto del territorio ed alla più volte riaffermata esigenza di una ricucitura con l'assetto preesistente dell'abitato urbano in cui l'intervento plurifunzionale del P.I.I. va ad inserirsi.

Si deve rilevare che sulle questioni ed aspetti cruciali volte a migliorare le specifiche previsioni, la scelta urbanistica appare calata dall'alto con impronta di stampo dirigitico, ancorchè rigidamente condizionata da limiti fisiologici insiti nella struttura dello stesso PII, *ab origine* determinati, ma ciò non può giustificare scelte volte ad escludere un riequilibrio più vantaggioso per gli interessi pubblici rispetto a quelli dell'operatore.

Quando si è in presenza di un intervento di dimensioni tali da incidere in modo profondo e duraturo sul futuro assetto del territorio e dell'abitato urbano, in modo trasformare radicalmente la sua configurazione, introducendo valori e segni distintivi prima estranei al suo corpo, occorre che le scelte della P.A. siano assistite da adeguata e approfondita istruttoria.

- 8 -

Il progetto Citylife offre uno scenario edilizio a densità intensiva con al centro le tre torri, rappresentate emblematicamente dai loro *sky.line*, di sapore quasi metafisico.

Indubbiamente, detta previsione crea un impatto di non agevole raccordo con il contesto preesistente. A fronte di un mercato edilizio stagnante se non in netta flessione, il progetto Citylife può certamente rappresentare un vettore di ripresa in vista dell'Expo.

E' degno di nota l'articolo del Sole 24 ore del 21 luglio 2008 riferito alle preoccupazioni degli operatori per il processo di svuotamento del centro di Milano verso la semi-periferia e l'hinterland; si pone l'accento sui grandi progetti per uffici che nel caso di Citylife dovrebbero incrementare la dotazione sino a 100.000 mq.

In realtà, la Pubblica Amministrazione che deve improntare le proprie scelte ai criteri di imparzialità, efficienza, economicità e buona amministrazione, tutela dell'interesse pubblico stabiliti dall'art. 97 Cost., da cui non può prescindere anche quando si tratti di disegnare per gli anni futuri nuovi assetti territoriali, deve tener conto non solo dei dettami delle leggi in materia, ma degli stessi principi fondamentali dell'ordinamento in materia urbanistica.

Quando si introducono importanti ed epocali trasformazioni urbanistiche nell'ambito del proprio territorio, la Pubblica Amministrazioni non può limitarsi ad un approccio di carattere meramente dirigistico-negoziale, anche se espresso al miglior livello di PII convenzionato, che seppur formalmente condivisibile sul piano metodologico e peraltro dettato da preoccupazioni di tutela dell'immagine, certo comprensibili in vista dell'Expo, non può prescindere, soprattutto sotto il profilo del rapporto tra monetizzazioni ed indotte carenze o sottodimensionamenti delle strutture urbanizzative primarie e secondarie, dagli effettivi vantaggi che l'operatore ricava sul piano dell'investimento in aree situate nel cuore storico della città.

- 9 -

Non appaiono in tal senso pienamente valutate le questioni afferenti alla problematica della rendita fondiaria urbana.

Infatti, non siamo in presenza di un intervento che riguardi terre marginali o terre urbane al confine con la campagna agricola.

La tipologia della rendita fondiaria, su cui si fonda la ragione primaria del progetto Citylife, è l'opportunità di trarre utili da una rendita differenziale, di notevole importanza, perchè legata, in primo luogo, al fattore "posizione".

La rendita differenziale urbana trova la sua ratio, perchè quel luogo può produrre extraprofitti, per minori costi di trasporto, di comunicazione connessi alla sua alta accessibilità generalizzata ai mercati, ai beni o risorse.

E' evidente che sotto tale profilo, il mero fatto di potere realizzare un intervento di siffatte dimensioni nel pieno della cintura urbana e di un quartiere storico di Milano, dotato delle più avanzate e moderne infrastrutture, reti tecnologiche e servizi, non può essere trascurato e deve essere adeguatamente valutato in occasioni delle scelte fondamentali di cui la delibera di G.C. 3.6.08 n. 1388 di adozione della Variante al PII rappresenta un momento cruciale.

Per tale aspetto, non appare condivisibile la scelta di ridurre le previsioni di "Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" le superfici a standard, come si legge nella Relazione Tecnica Istruttoria, "Le superfici a standard (cessioni e asservimenti), reperite nel progetto, dagli iniziali 205.958 mq. ai nuovi 165.910 mq. con conseguente saldo negativo ai aree a standard dovute da 106.541 mq. va 145.589 mq.

- V -

Si elencano i punti di criticità individuati dal Comitato Residenti Fiera di cui si chiede l'adeguato e

motivato esame:

- 1). viene prevista la realizzazione della nuova linea MM5 OVEST;
- 2). viene prevista la realizzazione della relativa stazione della MM;
- 3). viene previsto lo spostamento/rotazione parziale di tutte le "Tre torri";

- 10 -

- 4). viene prevista la modifica delle altezze degli edifici fronte via Spinola e via Senofonte (le altezze verrebbero ridotte nella prima linea, ma aumentate per gli edifici retrostanti in seconda linea);
- 5). in merito, è stata sollevata la questione della verifica **della permanenza dell'effetto muraglia**, che sconvolgerebbe la realtà del quartiere (la dimostrazione risulta da tavole grafiche);
- 6). si precisa che è stato segnalato sin dal dicembre 2007 un fattore di ulteriore criticità ed è stato chiesto un arretramento di 10 metri del fronte delle residenze in prima linea.
- 7). viene previsto un aumento della dotazione a verde di ca 60.000.mq con la creazione di un parco pubblico, ma che appare insufficiente o inadeguato;
- 8). è stato osservato però che la fruibilità del parco è alquanto ridotta, in sostanza a soli tre mesi all'anno come risulta dallo "**studio delle ombre**" che si proietteranno sull'area per circa 9 mesi all'anno (come da relative tavole grafiche), posto che in media il 30% del Parco è all'ombra (a parte il verde suppletivo o fittizio, perchè non interamente su terra piena);
- 9). viene prevista la localizzazione su P.zza Arduino di una torre di 23 piani.;
- 10). mancano risposte esaustive, in ordine ai punti critici dei servizi ed opere di urbanizzazione che saranno resi alla città: - il Progetto di recupero del Vigorelli;
- il Progetto Padiglione 3; - I plessi scolastici che devono far fronte alla domanda di 1.500 nuovi nuclei familiari.
- 10 bis). si chiede una verifica delle adeguate dotazioni di superfici drenanti;
- 11). non è stata sino ad ora soddisfatta la richiesta di simulazione realistica relativa all'incremento dei flussi di traffico conseguente al progressivo incremento dei residenti/utenti;
- 12). mancano risposte circa l'impatto dei 16.000 presenze in più determinate da Centro Congressi;
- 13). non sono state date risposte dell'impatto sull'economia delle risorse necessarie per assicurare i servizi primari ed essenziali.

- 11 -

14). Il Museo di arte contemporanea assorbirà oltre 40 milioni di euro, contro i 21 milioni di euro previsti per il Museo del Design.

- VI -

Per quanto concerne le prescrizioni, condizioni e raccomandazioni del Decreto sulla Valutazione di impatto ambientale n. 19250 del 15.12.2005 sul PII approvato con atto di G.C. n. 3061/2005 gli atti della Variante al PII appaiono tra loro in contrasto, laddove nella parte del contenuto deliberativo si dichiara meramente di “recepire” detta VIA, mentre nella Relazione Tecnica Illustrativa il Dirigente Settore Progetti Strategici attesta che “la variante risulta adempiere alle prescrizioni, condizioni e raccomandazioni” della VIA citata.

Il mero riferimento alla verifica della possibilità di riproporre alcune assialità fondamentali di raccordo tra polo e contorno” ... in riferimento alla prospettiva, è evidentemente mero generico intendimento che non assicura il rispetto delle prescrizioni discendenti dall’atto di vincolo apposto dalla Commissione Provinciale per la tutela delle Bellezze Naturali in data 24.4.1990.

Ferme restando le modifiche sopravvenute con D.L. n. 97/2008 al D. Lgs. n. 42/2004, si rileva la mancanza, trattandosi di piano attuativo ab origine in variante al PRG nel periodo transitorio, ricadente nella fattispecie di cui all’art. 2 L.R. n. 23/1997 della preventiva acquisizione del parere paesaggistico ex art. 16 L. n. 1150/1942, posto che la Variante al PII interessa area e comparto soggetto a vincolo paesaggistico.

In allegato: - copia carta d’identità n. AK 7886480 sig.ra Cavaler Flavia;
- copia codice fiscale.

Milano,

COMITATO RESIDENTI FIERA

IL PRESIDENTE

Flavia Cavaler